



## BIJLAGE 9

### CONCESSIEOVEREENKOMST

tussen

**Vestia**

en

**De Goede Woning**

en

**Vidomes**

en

**De Verdwenen Brug**

en

**de gemeente Zoetermeer**

en

**de Exploitant**

**voor het laten ontwerpen, realiseren en exploiteren van**

**een collectieve, duurzame warmte(/koude)voorziening**

**in de wijk Palenstein, cluster 1**

**te Zoetermeer**

## Inhoudsopgave

De ondergetekenden:.....	3
Overwegende dat:.....	4
Artikel 1 – Definities .....	5
Artikel 2 – Doel van de Overeenkomst.....	8
Artikel 3 – Doelstelling lokale Warmte(/koude)voorziening.....	8
Artikel 4 – Aanleg van en Aansluiting op het Warmte(/koude)voorziening .....	8
Artikel 5 - Exploitatie en Levering .....	10
Artikel 6 – Verplichtingen Gebouweigenaar .....	11
Artikel 7 – Eigendom .....	11
Artikel 8 – Tarieven .....	12
Artikel 9 – Indexatie van tarieven .....	12
Artikel 10 – Serviceniveau en SLA .....	12
Artikel 11 – Betaling en facturering (B2B en B2C).....	14
Artikel 12 – Duurzaamheid.....	14
Artikel 13 – Projectorganisatie .....	16
Artikel 14 – Communicatie .....	16
Artikel 15 – Duur Overeenkomst.....	17
Artikel 16 – Opzegging en beëindiging Overeenkomst .....	18
Artikel 17 – Overdracht overeenkomst .....	20
Artikel 18 – Diversen, onvoorziene omstandigheden .....	20
Artikel 19 – Aansprakelijkheid.....	21
Artikel 20 – Opschortende voorwaarde .....	21
Artikel 21 – Geschillenbeslechting .....	22
Artikel 22 – Slotbepalingen .....	22
Artikel 23 – Bijlagen.....	22

### De ondergetekenden:

1. De **Stichting Vestia**, gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, Watermanweg 50, 3067 GG, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 29034021 en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. Schakenbos (bestuurder), hierna te noemen "**Vestia**";
2. De **Stichting Vidomes**, gevestigd en kantoorhoudende te Delft, Kleveringweg 24, 2616 LZ, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 27212980 en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw D. Braal (bestuurder), hierna te noemen "**Vidomes**";
3. De **Stichting De Goede Woning**, gevestigd en kantoorhoudende te Zoetermeer, Maria Montessorilaan 11, 2719 DB, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 27090567 en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de mevrouw M. Heemskerk (bestuurder), hierna te noemen "**De Goede Woning**";
4. De **Vereniging van Eigenaren De Verdwenen Brug** (Croesinckplein) gevestigd te Wateringen, Stoelmatter 50, 2292 JL, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 27374828 en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. van Loon (voorzitter), hierna te noemen "**VVE**";
5. De **publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Zoetermeer**, gevestigd en kantoorhoudende te Zoetermeer, Stadhuisplein 1, 2711 EC en krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer R.C. Paalvast (wethouder), hierna te noemen "**Gemeente**".
6. De Exploitant, gevestigd en kantoorhoudende te <plaats>, <adres en postcode>, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer <nummer> en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw <naam> (directeur), hierna te noemen "**Exploitant**";

In zijn algemeenheid en afzonderlijk te noemen '**Partij**', partijen 1 tot en met 5 gezamenlijk te noemen '**Gebouweigenaren**' en gezamenlijk te noemen '**Partijen**'.

## Overwegende dat:

- a. Vastgoedeigenaren, ieder voor zich, streven naar het verduurzamen van hun (woon-)Gebouwen, dat wil zeggen dat deze Gebouwen op termijn geen aardgas meer gebruiken, en dat Vastgoedeigenaren zich hebben gerealiseerd dat samenwerking een vorm is om voldoende schaalgrootte te realiseren waarmee, voor de verduurzaming benodigde technische oplossingen, financieel haalbaar worden.
- b. Vastgoedeigenaren in het verlengde van de individuele en gezamenlijke ambities in maart 2017 een Green Deal hebben gesloten met als doel dat er in 2040 geen aardgas meer gebruikt wordt in de wijk Palenstein in de gemeente Zoetermeer.
- c. Vastgoedeigenaren aan de hand van het haalbaarheidsonderzoek gezamenlijk de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de Concessie hebben benoemd, uitgewerkt en hebben vastgelegd in een Programma van Eisen
- d. Vastgoedeigenaren op basis van de Samenwerkingsovereenkomst gezamenlijk een exploitant voor de duurzame Warmte(/koude)voorziening hebben geselecteerd middels een niet-openbare Europese aanbesteding op basis van de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding.
- e. Exploitant de Concessie verkrijgt om de Warmte(/koude)voorziening te ontwerpen, te realiseren en langjarig (voor zijn rekening en risico) te exploiteren en Exploitant deze Concessie aanvaardt en daar invulling aan wenst te geven op basis van de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de Concessie.
- f. Vastgoedeigenaren willen overgaan tot de Aansluiting van haar (woon)gebouwen op de Warmte(/koude)voorziening op basis van de afspraken, uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vastgelegd in deze Overeenkomst.
- g. Partijen in deze Overeenkomst afspraken, uitgangspunten en randvoorwaarden vast leggen met betrekking tot de Concessie voor het ontwerp, de realisatie en exploitatie van de Warmte(/koude)voorziening.

Komen het volgende overeen:

## Artikel 1 – Definities

Aanbesteding	De selectie van Exploitant volgens de Europese aanbestedingsrichtlijnen, aan wie Vastgoedeigenaren de Concessie verlenen.
Aanbieding	De inschrijving van Exploitant d.d. _____ op basis van de Gunningsleidraad inclusief bijlagen d.d. _____
Aansluiting	De (collectieve of individuele) verbinding tussen de Warmte(/koude)voorziening van Exploitant en de Binneninstallatie van de Afnemer.
Afleverzet	Installatie waarmee ten behoeve van warmte (en koude-) levering aan een Afnemer energieoverdracht plaatsvindt tussen de Warmte(/koude)voorziening en een Binneninstallatie.
Afnemer	Afnemer van de producten van Exploitant, warmte en/of koude, dat wil zeggen een Gebouweigenaar (B2B) of een individuele huurder (B2C).
Aardgasvrij	De (woon-)gebouwen in Palenstein, cluster 1, zoals aangegeven op de overzichtskaart in bijlage 2, hebben geen aardgasaansluiting(en). Koken gebeurt elektrisch en de verwarming van ruimten en tapwater vindt plaats door middel van de volledig aardgasvrije Warmte(/koude)-voorziening.
B2B	Structuur waarbij Exploitant warmte levert aan de Gebouweigenaar die de Warmte doorlevert aan de Huurders.
B2C	Structuur waarbij Exploitant warmte levert aan de Afnemer die tevens Huurder is.
BAK	Bijdrage Aansluitkosten: de eenmalige financiële bijdrage die Partijen bij het aansluiten van hun gebouw op de Warmte(/koude)voorziening betalen aan Exploitant, volgend uit de Aanbieding, zoals opgenomen in bijlage X, mede ter dekking van een financiële tekort dat kan volgen uit de Business Case .
Binneninstallatie	De in het Gebouw aanwezige leidingen en de daarmee verbonden toestellen, bestemd voor het betrekken van warmte, warm tapwater en eventueel koude, te rekenen na de Aansluiting zoals opgenomen in het demarcatieschema van het Programma van Eisen (bijlage 4).
Business Case (Kosten Baten Model)	De Netto Contante Waardeberekening vanuit het oogpunt van Exploitant, waarbij voor een periode van 30 jaar (na aansluiten van het laatste Gebouw) de toekomstige kosten, opbrengsten en kapitaallasten per jaar voor de Warmte(/koude)-voorziening opgenomen zijn en het resultaat op basis van een rendementseis berekend is als een actueel bedrag (in Euro's van heden).

Concessie(overeenkomst)	Het recht en de verplichting om de Warmte(/koude)voorziening te ontwerpen, aan te leggen en voor eigen rekening en risico te exploiteren om daarmee de woongebouwen en woningen van Vestia, Vidomes, De Goede Woning en de VVE en de utiliteitsbouw van de gemeente in de wijk Palenstein, cluster 1, zoals aangegeven in bijlage 2, te voorzien van warmte voor zowel ruimteverwarming als warm tapwater en, indien van toepassing, koude ten behoeve van comfortkoeling.
Demarcatie	De wijze waarop verantwoordelijkheden en investerings-, onderhouds- en beheerkosten van de verschillende installatieonderdelen van de Warmte(koude)voorziening zijn verdeeld tussen van Exploitant en Gebouweigenaren.
Exploitant	<naam marktpartij>, die na de door Partijen gehouden selectie, het recht en de verplichting krijgt om, op basis van de Concessieovereenkomst en met elk der Partijen afzonderlijk te sluiten Leverings- c.q. Exploitatieovereenkomsten, de Warmte(/koude)voorziening te ontwerpen, aan te leggen, in eigendom te houden en voor zijn rekening en risico te exploiteren voor de overeengekomen periode.
Exploitatieovereenkomst	Overeenkomst, te sluiten tussen de gebouweigenaar en Exploitant, waarin de voorwaarden vastliggen (BAK, leveringstarieven, tariefindexering, e.d.) waaronder Exploitant een Leveringsovereenkomst kan en zal sluiten met een individuele Huurder (van de gebouweigenaar).
Gebouw	Opstal van de Gebouweigenaar en onderdeel van het Project dat aangesloten wordt op de Warmte(/koude)voorziening.
Gunningsleidraad	Document, inclusief bijlagen, d.d. _____ dat de voorwaarden bevat voor de eisen en selectiemethode voor het beoordelen en selecteren van geschikte inschrijvers voor de Concessie.
Huurder	Huurder van een woning of een ruimte in een Gebouw.
Koude	Thermische energie geleverd door middel van transport van water aan het Gebouw ten behoeve van de ruimtekoeling.
Leveringsovereenkomst (voor B2B resp. B2C)	De overeenkomst tussen Exploitant en Afnemer, opgenomen in bijlage 6, waarin de voorwaarden voor de levering van Warmte en eventueel Koude door Exploitant vast liggen, zoals het te leveren volume, de prijs (Vast deel en Variabel deel), de duur van de levering, in dien van toepassing de BAK (B2B) en overige van belang zijnde voorwaarden
Meetkosten	De kosten voor de meting van het warmteverbruik zoals bedoeld in art 2 lid 3 Warmtewet.
Niet Meer Dan Bij Aansluiten	Een kostenniveau voor warmtelevering via een Warmte(/koude)voorziening dat bij een gelijk functioneel gebruik van Warmte op complexniveau als het gemiddelde gebruik van de oorspronkelijke energiedrager voor Warmte in de 3 jaar voorafgaande

	aan het moment van aansluiten op het Warmte(/koude)voorziening, gecorrigeerd naar graaddagen zoals gedefinieerd in de vigerende Nederlandse norm, op het moment van aansluiten op het Warmte(/koude)voorziening tot maximaal dezelfde energielasten leidt als met de oorspronkelijke energiedrager voor Warmte.
Overeenkomst	De in dit document vervatte Concessieovereenkomst.
Planning	Het overzicht van activiteiten gelegen tussen het moment van ondertekening van deze Overeenkomst en de Startdatum van de feitelijke levering per Gebouw, zoals die tussen Partijen is vastgesteld en opgenomen in bijlage 3.
Project	De aanleg, inclusief de voorbereidingen, van een lokaal WKO-bronnennet in de wijk Palenstein, cluster 1, zoals aangegeven op de overzichtskaart in bijlage 2, de realisatie van Aansluitingen van de (woon-)Gebouwen op dat WKO-bronnennet inclusief daarvoor benodigde Warmtepompen en Afleversets én de uitvoering van de maatregelen in de aan te sluiten woningen, die nodig zijn ten behoeve van een Aansluiting op de Warmte(/koude)-voorziening, zoals tezamen beschreven in het Programma van Eisen
Programma van Eisen	Beschrijving van met name technische en prestatie-eisen, eisen waaraan het Project dient te voldoen en zoals opgenomen in bijlage 4
Startdatum	De datum waarop de levering aan het Gebouw zal plaatsvinden zoals opgenomen in de bijlage 2 en in de nog te sluiten Exploitatie- en Leveringsovereenkomst
Toetsings- en acceptatieplan	Beschrijving van documenten en ontwerp-werkzaamheden en/of -resultaten die Exploitant dient aan te bieden aan Gebouweigenaren, zo nodig ter toetsing, zoals opgenomen in het Programma van Eisen (bijlage 4).
Regeneratie(voorzieningen)	Voorziening om de WKO-bronnen thermisch in evenwicht te brengen.
Variabele Deel (leveringstarief)	Het tarief per afgenomen eenheid Warmte (voor ruimteverwarming en warm tap water) en indien van toepassing Koude, gemeten in GigaJoules.
Vast Deel (leveringstarief)	Een vast bedrag door de Afnemer per jaar te betalen voor de Aansluiting op de Warmte(/koude)voorziening van Exploitant, inclusief Meetkosten.
Vergoeding	Alle verschuldigde eenmalige en periodieke tarieven die Exploitant aan Afnemer in rekening brengt voor Aansluiting op de Warmte(/koude)voorziening en voor de Levering tezamen.
Warmte	Thermische energie geleverd door middel van transport van water aan het Gebouw ten behoeve van de ruimteverwarming en/of de voorziening van warm tapwater.
Warmte(/koude)voorziening	Het WKO-bronnennet dat in combinatie met Warmtepompen, collectief dan wel individueel, Regeneratie en

	Afleversets, alles in eigendom van Exploitant, zorgt voor ruimteverwarming, koeling en warm tapwater in de aangesloten Gebouwen.
(Individuele) Warmtepomp	Apparaat dat (laagwaardige) warmte uit de omgeving (in het kader van dit Project uit grondwater) onttrekt en deze energie om zet naar een voldoende hoge temperatuur voor de verwarming van de woning of de productie van warm tapwater of wel omzet naar koude.
WKO-bronnennet	Het met water gevulde leidingnet dat de warmtekoudeopslag (WKO) bronnen met elkaar verbindt.

## Artikel 2 – Doel van de Overeenkomst

Deze Overeenkomst heeft ten doel de collectieve afspraken en uitgangspunten tussen de Vastgoedeigenaren en Exploitant vast te leggen, zoals het aansluitmoment, het aansluitvermogen, de tarieven voor Warmte en Koude (incl. indexatie) en de BAK per gebouw, zaken waarop het Project en de Aanbieding van Exploitant zijn gebaseerd. Deze specifieke, financiële, technische en ruimtelijke uitgangspunten voor het Project, als mede de aansluitmomenten, welke als basis dienen voor de Concessie, zijn vastgelegd in het Programma van Eisen (bijlage 4).

## Artikel 3 – Doelstelling lokale Warmte(/koude)voorziening

De aanleg en exploitatie van een lokale Warmte(/koude)voorziening, waarmee woon- en utiliteitsgebouwen in de wijk Palenstein, cluster 1 in Zoetermeer aangesloten kunnen worden op een duurzame bron voor de opwekking van Warmte en Koude en waarbij de lokale inzet van aardgas volledig is uitgesloten, heeft ten doel in belangrijke mate bij te dragen aan de (voorbereiding van) het Aardgasvrij maken van de gebouwvoorraad in de wijk Palenstein.

## Artikel 4 – Aanleg van en Aansluiting op het Warmte(/koude)voorziening

1. Exploitant verplicht zich het Project te realiseren conform het Programma van Eisen en de Planning in bijlage 3 en 4. Gebouweigenaren verplichten zich de Gebouwen binnen de looptijd van deze overeenkomst op de overeengekomen momenten (zie bijlage 3) door Exploitant aan te laten sluiten op de Warmte(/koude)voorziening. Partijen conformeren zich aan de Planning en stellen al het nodige in het werk om deze te halen. Aanpassingen in de Planning zijn alleen mogelijk met wederzijds goedvinden. Partijen zullen elkaar direct informeren in het geval van omstandigheden die van invloed (kunnen) zijn op de (haalbaarheid van de) Planning.
2. Gebouweigenaren dragen er zorg voor dat de Gebouwen op de Warmte(/koude)voorziening kunnen worden aangesloten overeenkomstig de Planning en dat voor zover nodig de Huurders instemmen met de aanpassingen in het gehuurde en in de huurovereenkomst voor zover die ten behoeve van het realiseren van de Aansluiting noodzakelijk zijn.
3. Gebouweigenaar stelt in de nieuw te bouwen woningen voor de afleverstations en warmtepompen (incl. toebehoren) zowel een centrale technische ruimte ten behoeve van het afleverstation (incl. toebehoren) als een technische ruimte per appartement ten behoeve van de

individuele warmtepomp grenzend aan de leidingschacht, om niet ter beschikking aan de Exploitant, met de afmetingen conform bijlage 4.

4. De technische specificaties per aan te sluiten Gebouw (dan wel woning), waaronder het aansluitvermogen, de gebruikstemperatuur en prestatie-eisen, waaraan de Warmte(/koude)voorziening dient te voldoen zijn vastgelegd in bijlage 4 bij deze Overeenkomst.
5. De technische specificaties waaraan de Gebouwen en de Binneninstallatie dienen te voldoen om door de Exploitant te kunnen worden aangesloten op de Warmte(/koude)voorziening zijn vastgelegd in de aansluitspecificaties in bijlage 4.
6. Partijen zijn overeengekomen dat Exploitant gerechtigd is met de Concessie een redelijk rendement te maken op de investeringen in de Warmte(/koude)voorziening. De uitgangspunten voor het berekenen van het redelijk rendement van het Warmte(/koude)voorziening in het Warmtegebied zijn opgenomen in bijlage 5 (Financiële Afspraken).
7. De overeengekomen BAK per Gebouw is gebaseerd op Aansluiting van de Gebouwen conform de Planning met bijbehorende aansluitmomenten per Gebouw, in bijlage 3. Indien een Gebouw niet binnen de Planning ten gevolge van een omstandigheid die voor rekening en risico van de Gebouweigenaar komt, voldoet Gebouweigenaar aan Exploitant de vergoeding zoals vastgelegd in bijlage 5.

*<Voorstel: schadevergoeding wordt bepaald op basis van gedeerde inkomsten Exploitant en aan de hand van een vooraf opgestelde tabel met schadevergoeding per soort gebeurtenis, zoals later of niet aansluiten. Deze vergoedingen worden door de beoogd Exploitant voor ondertekening op transparante wijze berekend op basis van een nader aan te leveren rekenmodel (de transparante Business Case). Dit voorkomt discussie op het moment dat de schade daadwerkelijk optreedt: de vergoeding ligt contractueel vast>.*

8. Indien een Gebouw niet binnen de Planning wordt aangesloten ten gevolge van een omstandigheid die voor rekening en risico van Exploitant komt, voldoet Exploitant aan de Gebouweigenaar de schadevergoeding zoals vastgelegd in bijlage 5.
9. Uitbreiding van de Warmte(koude)voorziening met nieuwe gebouwen dan wel woningen behoeft te allen tijde schriftelijk goedkeuring van de Gebouweigenaren. In een dergelijke situatie dient het financiële voordeel van een extra aansluiting cq. extra aansluitingen, te bepalen op basis van een door Exploitant op te stellen transparante berekening, deels terug te vloeien naar de Gebouweigenaren middels een terug te betalen korting op de BAK, nader over een te komen
10. Exploitant stemt zijn werkzaamheden in het openbaar gebied tijdig af met de Gemeente en bepaalt in overleg locaties voor bronnen en het leidingtracé met het oog op aanwezige (ondergrondse) infrastructuur, groen en eventueel andere aanwezige belemmeringen
11. Subsidies die door een van de Partijen voor de Warmte(/Koude-voorziening) nog worden verkregen zullen steeds worden aangewend om de tarieven in artikel 5 verder te verlagen.

## Artikel 5 - Exploitatie en Levering

1. Exploitant zal voor haar rekening en risico de Warmte(/koude)voorziening exploiteren, beheren en onderhouden, teneinde de Levering aan Afnemers te waarborgen.
2. In het geval van een collectieve Aansluiting van het Gebouw sluiten de Gebouweigenaren per Gebouw een Leveringsovereenkomst met Exploitant (B2B). In het geval van een individuele Aansluiting, een Aansluiting per woning, sluiten de Gebouweigenaren per gebouw eerst een Exploitatieovereenkomst met Exploitant. Daarna sluit Exploitant zelf Leveringsovereenkomsten met de individuele huurders (B2C).
3. Exploitant verplicht zich ertoe dat - gedurende de looptijd van de Leverings- en/of Exploitatieovereenkomst – de Levering aan Gebouweigenaren en Afnemers daadwerkelijk plaatsvindt. In het geval van een individuele Aansluiting en Leveringsovereenkomst (B2C) heeft de Gebouweigenaar geen rol noch verantwoordelijkheid in het nakomen van verplichtingen van Exploitant en Afnemer.
4. Exploitant zal er voor zorgdragen dat het Warmte(/koude)voorziening overeenkomstig de wettelijke eisen en overeenkomstig de aanwijzingen van overheidswege functioneert.
5. In de Overeenkomst, en zo nodig in de tussen Exploitant en individuele Gebouweigenaren nog te sluiten Exploitatieovereenkomst (B2C) en Leveringsovereenkomst (B2B), is per Gebouw (dan wel woning) de demarcatie tussen de Warmte(/koude)voorziening en de Binneninstallatie vastgelegd, zie bijlage 4. Partijen komen met betrekking tot deze demarcatie de volgende uitgangspunten overeen:
  - a. Onderhoud, beheer en vervangingsinvesteringen van de leidingen en de voorzieningen van de Warmte(/koude)voorziening inclusief de Warmtepomp in het gebouw (B2B) dan wel de woning (B2C) - en derhalve binnen de demarcatiegrens vallen, zoals opgenomen in bijlage 4 - zijn tot en met de Aansluiting voor rekening en risico van de Exploitant.
  - b. Onderhoud, beheer en vervangingsinvesteringen van de Binneninstallatie in het gebouw (B2B) dan wel de woning (B2C) en daarmee buiten de demarcatiegrens vallend, zijn, zoals opgenomen in bijlage 4, na de Aansluiting voor rekening en risico van de Gebouweigenaar.Aan de Exploitatieovereenkomst (B2C) dan wel Leveringsovereenkomst (B2B) zal een demarcatietekening overeenkomstig het bepaalde in dit lid worden toegevoegd.
6. Exploitant biedt alle Afnemers een Leveringsovereenkomst aan (conform het model dat is bijgevoegd als bijlage 6) voor de Levering en zal, behoudens indien zij hiertoe verplicht is op grond van de wet of anderszins van overheidswege, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gebouweigenaar, in een met een individuele Afnemer te sluiten Leveringsovereenkomst (B2C) geen wijzigingen/aanvullingen ten nadele van Afnemer aanbrengen op de voorwaarden zoals die zijn vastgelegd in het model Leveringsovereenkomst en/of deze Overeenkomst.
7. Op de Levering aan Afnemers, B2C zijn de 'Algemene Voorwaarden Warmte <naam Exploitant> voor kleinverbruikers' van toepassing.

8. De B2C Leveringsovereenkomsten zijn verbonden met de voor het betreffende Gebouw te sluiten Exploitatieovereenkomst, in de zin dat indien de Exploitatieovereenkomst voor een Gebouw wordt beëindigd (tussentijds of na einde looptijd), de Afnemers in een Gebouw die een Leveringsovereenkomst hebben met Exploitant gerechtigd zijn die overeenkomst te beëindigen.
9. Ingeval alle lopende Exploitatieovereenkomsten tussen een Gebouweigenaar en Exploitant zijn geëindigd, eindigt ook onderhavige Overeenkomst tussen de betreffende Gebouweigenaar en Exploitant.

## **Artikel 6 – Verplichtingen Gebouweigenaar**

1. Gebouweigenaar zorgt te allen tijde dat de ter beschikking gestelde (technische) ruimten, met daarin opgestelde eigendommen van Exploitant, voor Exploitant goed bereikbaar zijn voor onderhoud en vervanging en onderhoudt deze ruimten 'goed'. Exploitant zal op de minst bezwarende wijze hiervoor zorg dragen en tijdig in overleg treden met Gebouweigenaar of Huurder indien hun medewerking vereist is.
2. Gebouweigenaar zal, in de situatie B2C, ervoor zorgdragen dat in de huurovereenkomsten met de Huurders een beding wordt opgenomen dat ertoe strekt dat de Huurders verplicht zijn om, vanaf de Startdatum zoals vastgelegd in de Exploitatieovereenkomst Warmte en Koude, voor ruimteverwarming, warm tapwater en koeling uitsluitend af te nemen van Exploitant. Gebouweigenaar staat niet in voor de nakoming van deze verplichting door Huurders.
3. Gebouweigenaar zal, in de situatie B2C, ervoor zorgdragen dat de Huurders bij de ondertekening van de huurovereenkomst gelijktijdig de door Exploitant aan te bieden Leveringsovereenkomst zullen ondertekenen en Gebouweigenaar zal deze vervolgens doorsturen aan Exploitant ter verwerking. Bij mutaties in de woningen stelt Gebouweigenaar Exploitant per ommegaande op de hoogte. Gebouweigenaar zal er voorts voor zorgdragen dat gedurende de looptijd van de Exploitatieovereenkomst de zittende huurders in het Gebouw een Leveringsovereenkomst sluiten met Exploitant. Gebouweigenaar staat niet in voor de nakoming van de verplichtingen uit deze Leveringsovereenkomst door Huurders.
4. Ingeval van (tijdelijke) leegstand van (een) woning(en) in een Gebouw (B2C) komen de lasten verband houdende met de Levering voor rekening van de Gebouweigenaar,.
5. Gebouweigenaar zal de bedrijfsvoering van de Warmte(/koude)voorziening niet belemmeren.
6. Gebouweigenaar stelt voor de Warmte(/koude)voorziening in een Gebouw (B2C) op verzoek van Exploitant een technische ruimte ter beschikking van Exploitant, tenzij Partijen hierover in de Exploitatieovereenkomst (B2C) een andere regeling treffen.

## **Artikel 7 – Eigendom**

1. Op grond van artikel 5:20 van het Burgerlijk Wetboek blijven alle kabels installaties en leidingen die deel uit maken van de Warmte(/koude)voorziening, zoals opgenomen in bijlage 4 en in definitieve vorm op te nemen in het Demarcatieschema's bij de Leverings- en/of Exploitatieovereenkomst gedurende de looptijd van deze Overeenkomst eigendom van Exploitant.
2. Gebouweigenaar zal Exploitant op diens verzoek in het kader van het aangaan van de Exploitatieovereenkomst het recht van opstal verlenen met bijbehorende erfdiensbaarheden

conform de modelakte gehecht aan de Exploitatieovereenkomst en overeenkomstig het Demarcatieschema (onderdeel bijlage 4) behorend bij de betreffende Exploitatieovereenkomst.

3. Exploitant is voor de vestiging van het recht van opstal en de erfdienstbaarheden geen vergoeding (retributie) verschuldigd aan de Gebouweigenaar, noch aan andere instanties. Exploitant kiest de notaris en draagt de volledige kosten van de notaris inclusief kosten Kadaster en eventueel verschuldigde Overdrachtsbelasting gemoeid met de vestiging van het recht van opstal.

## **Artikel 8 – Tarieven**

### *B2B Woongebouw*

1. Levering (B2B) geschiedt aan Afnemers, zijnde de Gebouweigenaar van een Woongebouw, tegen een Vergoeding bestaande uit uitsluitend een gebruiksonafhankelijk Vast Deel en een gebruiksafhankelijk Variabel Deel. De tarieven voor de Vergoeding zijn opgenomen in bijlage 4 (Programma van eisen/ principes tarifiering voor de Warmte(/koude)voorziening).

### *B2B Utiliteitsgebouw*

2. Levering (B2B) geschiedt aan Afnemers, zijnde de Gebouweigenaar van een Utiliteitsgebouw, tegen een Vergoeding bestaande uit uitsluitend een gebruiksonafhankelijk Vast Deel en een gebruiksafhankelijk Variabel Deel voor Warmte en Koude. De tarieven voor de Vergoeding zijn opgenomen in bijlage 4 (Programma van Eisen / principes tarifiering voor de Warmte(/koude)voorziening).

### *B2C woning individuele aansluiting*

3. Levering (B2C) geschiedt aan Afnemers, zijnde de Huurder van een nieuwbouwwoning met een individuele Warmtepomp, tegen een Vergoeding bestaande uit uitsluitend een gebruiksonafhankelijke Vergoeding voor het beschikbaar stellen van de Warmtepomp en een gebruiksonafhankelijke Vergoeding voor Koude. De tarieven voor de Vergoeding zijn opgenomen in bijlage 4 (Programma van Eisen / principes tarifiering voor de Warmte(/koude)voorziening).
4. Voor het aansluiten van een Gebouw op de Warmte(/koude)voorziening is Gebouweigenaar aan Exploitant een BAK verschuldigd, te voldoen na oplevering van de Aansluiting. De hoogte van de BAK is opgenomen in bijlage 5 bij deze overeenkomst.

## **Artikel 9 – Indexatie van tarieven**

1. De tarieven worden éénmaal per jaar, per 1 januari vastgesteld c.q. geïndexeerd. Indexering, op basis van CPI, vindt voor de eerste keer plaats in het jaar volgend op het jaar waarin de Levering van start is gegaan.

## **Artikel 10 – Serviceniveau en SLA**

1. Exploitant zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het beheer van en onderhoud aan de Warmte(/koude)voorziening en zo nodig voor het herstel of vervanging van (onderdelen) van de Warmte(/koude)voorziening, zodat deze naar behoren kan functioneren en de Levering is gegarandeerd.

2. Preventief onderhoud wordt gepland in overleg met de Gebouweigenaar zodat dit de minste hinder voor de bedrijfsvoering van de Gebouweigenaar oplevert. Preventief onderhoud mag in principe alleen plaats vinden buiten het stookseizoen (mei tot en met september).
3. Exploitant zal ervoor zorgdragen dat gedurende 7 dagen per week en gedurende 24 uur per dag storingen telefonisch kunnen worden gemeld..
4. Bij een ernstige storing zoals genoemd in lid 5 van dit artikel zal Exploitant binnen 4 uur na de eerste melding met de onderzoek- en herstelwerkzaamheden aanvangen. Binnen 4 uur na aanvang van genoemde onderzoek- en herstelwerkzaamheden, en indien de ernstige storing niet binnen 24 uur kan worden verholpen, dient er door en voor rekening van Exploitant een noodopstelling geplaatst te worden, tenzij de Gebouweigenaar of Huurder, na overleg, aangeeft dat dit niet noodzakelijk is. Een noodopstelling dient te allen tijde binnen 48 uur na het nemen van het besluit daartoe te worden aangeleverd, geplaatst, aangesloten en in bedrijf te worden gesteld. De genoemde realisatietermijnen zijn beide onder voorbehoud van overmacht.
5. Onder ernstige storing wordt verstaan:
  - Storingen welke direct gevaar opleveren voor aanzienlijke schade en/of aanzienlijke gevolgschade aan de Warmte(/koude)voorziening of eigendommen van derden.
  - Storingen welke tot onveilige situaties kunnen leiden.
  - Storingen in c.q. gebreken aan de Warmte(/koude)voorziening, daaronder begrepen storingen aan de Warmtepomp, waardoor er geen Warmte of Koude geleverd kan worden waarvoor Exploitant mogelijk een financiële compensatie verschuldigd is.
6. Bij andere storingen dan die omschreven in lid 5 van dit artikel zal binnen 24 uur na de eerste melding worden begonnen met de onderzoek- en/of herstelwerkzaamheden, waarna de Exploitant de storing zo spoedig mogelijk zal herstellen.
7. Ingeval van een uitval van de levering van Warmte of Koude door een ernstige storing als genoemd in lid 5 van dit artikel die langer duurt dan een onafgebroken termijn van 4 uur, heeft de Gebouweigenaar (B2B) of de Huurder (B2C) recht op vergoeding. De vergoeding is bedoeld ter compensatie van het ongemak en staat los van een eventuele vergoeding voor geleden schade.
8. De vergoeding bedraagt € 35,00 per woningequivalent bij een onderbreking van 4 tot 8 uur, vermeerderd met een vergoeding van € 20,00 per woningequivalent voor elke volgende aaneengesloten periode van 4 uur. De termijn van 4 uur vangt voor alle door de uitval van levering van Warmte en Koude getroffen Gebouweigenaren en Huurders aan op het moment van de eerste melding van de uitval, dan wel het moment dat de storing door Exploitant is ontdekt, indien dat moment eerder ligt. In het geval van B2B wordt de duur van de onderbreking bepaald op basis van de tijdsduur tussen de hierboven bedoelde aanvang van de onderbreking tot het moment dat de levering van Warmte en Koude voor de door de uitval van levering van Warmte en Koude getroffen Gebouweigenaar is hervat. Voor het geval B2C wordt de duur van de onderbreking per woning bepaald op basis van de tijdsduur tussen de hierboven bedoelde aanvang van de onderbreking tot het moment dat de levering van Warmte en Koude voor de door de uitval van levering van Warmte en Koude getroffen Afnemer is hervat.
9. De in het vorige lid genoemde hoogte van de vergoeding is gelijk aan de compensatievergoeding uit de Warmtewet. Bij een eventuele aanpassing van de hoogte van de compensatievergoeding in de Warmtewet, zal dit ook gelijktijdig leiden tot eenzelfde aanpassing in de hoogte van bovengenoemde vergoeding.

10. In het geval van B2B vrijwaart Exploitant de Gebouweigenaar voor alle aanspraken van Huurders, zulks in relatie tot de uitvoering door Exploitant van de Overeenkomst en/of in relatie tot het al dan niet in bedrijf zijn, het niet goed functioneren of het exploiteren van de Warmte(/koude)voorziening, waaronder begrepen het langer dan 4 uur onvoorzien niet leveren van Warmte of Koude die aan de overeengekomen specificaties voldoet en het hieruit voortvloeiende recht op vergoeding.
11. Exploitant dient te registreren op welk momenten storingen hebben plaatsgevonden, hoelang deze hebben plaatsgevonden, wat de aard is van de storingen en of en hoe de storingen zijn opgelost. De Exploitant rapporteert jaarlijks aan de Gebouweigenaar over deze storingsregistratie en -afhandeling. Exploitant draagt er met betrekking tot de levering van warmte aan consumenten waarop de Warmtewet van toepassing is tevens zorg voor de storingsregistratie die te allen tijde door de afnemers kan worden geraadpleegd.
12. Indien de Gebouweigenaar (B2B) of de Huurder (B2C) recht heeft op een compensatievergoeding, vindt uitbetaling plaats binnen een termijn van drie maanden na herstel van de onderbreking.
13. Alleen in de volgende situaties wordt geen compensatievergoeding uitgekeerd:
  - a. De onderbreking van de levering van Warmte of Koude is het gevolg van gepland en tijdig (minimaal 3 dagen van tevoren) aangekondigd preventief onderhoud;
  - b. De storing is niet in de Warmte(/koude)voorziening, maar in de Binneninstallatie opgetreden;
  - c. De levering van Warmte of Koude valt uit ten gevolge van een storing in de elektriciteitsvoorziening;
  - d. Er sprake is van overmacht (in de zin van de Warmtewet).
14. Partijen sluiten een Service Level Agreement waarin het bepaalde in dit artikel zal zijn uitgewerkt in de Prestatie-eisen. De SLA maakt deel uit van de Exploitatieovereenkomst B2C dan wel de Leveringsovereenkomst (B2B).

#### **Artikel 11 – Betaling en facturering (B2B en B2C)**

1. Aan de Afnemer zal maandelijks een voorschot op de Vergoeding worden gefactureerd.
2. Eenmaal per jaar (en in geval van B2C ook bij verhuizing) zullen de werkelijke verbruiken worden vastgesteld en zal door Exploitant een (jaar)afrekening worden opgesteld, op basis waarvan verrekening zal plaatsvinden tussen Exploitant en Afnemer.

#### **Artikel 12 – Duurzaamheid**

1. Exploitant garandeert gedurende de looptijd van deze Overeenkomst de duurzaamheid van de Warmte(/koude) voorziening zoals beschreven in dit artikel en in bijlage 4.
2. De mate van duurzaamheid van de geleverde Warmte en Koude is gebaseerd op de daadwerkelijk energieprestatie van de Warmte(/koude)voorziening. Hiervoor dient Exploitant jaarlijks aan te tonen dat de Warmte(/koude)voorziening het beoogde minimale energetische rendement haalt zoals vastgelegd in dit artikel en bijlage 4. Indien gedurende de looptijd van de Overeenkomst de energetische rendementen niet worden gehaald dan is de Exploitant verplicht om binnen een jaar structurele maatregelen te treffen zodat het hogere elektriciteitsverbruik en daarmee samenhangende CO<sub>2</sub>-uitstoot als gevolg van de lagere rendementen, wordt

gecompenseerd. De Exploitant biedt in een dergelijk geval tegelijkertijd met de rapportage waaruit blijkt dat het minimale energetische rendement niet wordt gehaald tevens een plan van aanpak aan, waarin uiteen wordt gezet welke maatregelen de Exploitant in dat kader gaat nemen. Bij de volgende jaarlijkse rapportage maakt de Exploitant aanvullend inzichtelijk of en zo ja op welke wijze aan de compensatie is voldaan.

3. De energieprestatie op gebouwniveau is gebaseerd op het werkelijke energetisch rendement van de geleverde Warmte, waarbij geldt:
  - Collectieve MT warmtepomp: rendement warmteopwekking op jaarbasis = opgewekte Warmte (kWh thermisch) / alle benodigde energie op gebouwniveau (kWh elektrisch)  $\geq 3,0$ .  
Waarbij onder alle benodigde energie wordt verstaan: alle energie welke nodig is voor het opwekken van de Warmte ten behoeve van ruimteverwarming en warm tapwaterbereiding in het betreffende gebouw, waaronder de energie voor warmtepompen, back-upvoorziening, regelingen, bronpompen, etc.
  - Collectieve LT warmtepomp: Rendement warmteopwekking op jaarbasis = opgewekte Warmte (kWh thermisch) / alle benodigde energie op gebouwniveau (kWh elektrisch)  $\geq 4,0$ .  
Waarbij onder alle benodigde energie wordt verstaan: alle energie welke nodig is voor het opwekken van de Warmte ten behoeve van ruimteverwarming en warm tapwaterbereiding in het betreffende gebouw, waaronder de energie voor warmtepompen, back-upvoorziening, regelingen, bronpompen, etc.
  - Individuele LT warmtepomp: rendement warmteopwekking op jaarbasis voor:
    - o Warmtelevering (bij aanvoertemperatuur  $\leq 35^{\circ}\text{C}$ ):  $\geq 4,5$
    - o Warm tapwaterlevering:  $\geq 2,5$ .
4. De energieprestatie voor de gehele Warmte(/koude)voorziening is gebaseerd op het werkelijke energetisch systeemrendement van de geleverde Warmte en Koude, waarbij voor Warmte(/koude)voorziening een systeemrendement op jaarbasis (= totaal opgewekte Warmte en Koude (kWh thermisch) / alle benodigde energie (kWh elektrisch)) dient te gelden  $\geq 2,5$ .  
Waarbij onder alle benodigde energie wordt verstaan: alle energie welke nodig is voor het opwekken en distribueren en afgeven van de Warmte en Koude, waaronder de energie voor warmtepompen, bron-, distributiepompen, regelingen, regeneratiemiddelen, etc.
5. Exploitant dient alle benodigde voorzieningen (GJ-meters, kWh-meters, etc.) te treffen waarmee de energieprestatie op zowel gebouwniveau als systeemniveau bepaald kan worden. De individuele LT warmtepompen dienen dusdanig uitgevoerd te worden dat de energieprestatie op een eenvoudig en kostenefficiënte manier (bijv. middels sensoren) afgeleid kan worden, waarbij in ieder geval een aparte elektriciteitsmeter geplaatst dient te worden om het elektriciteitsgebruik van de warmtepomp te kunnen bepalen.
6. De Exploitant rapporteert jaarlijks aan de gebouweigenaren over de gebruikte en opgewekte energie (Warmte en Koude) en de behaalde energetische rendementen in zowel de individuele gebouwen als de gehele Warmte(/koude)voorziening van dat jaar en de achterliggende jaren. Bij een individuele LT warmtepomp rapporteert de Exploitant daarnaast jaarlijks aan de bewoners (bijvoorbeeld middels de jaarfactuur) over het elektriciteitsgebruik en het (afgeleide) energetisch rendement van de warmtepomp.
7. Exploitant garandeert aan de Gebouweigenaren de mate van duurzaamheid van de geleverde Warmte en Koude zoals hierboven omschreven. De Exploitant staat niet garant voor de mate van duurzaamheid van de geleverde Warmte en/of Koude indien:

- Er preventief onderhoud of onderhoud als gevolg van storingen plaatsvindt waardoor een back-upvoorziening tijdelijk (maximaal 3 maanden cumulatief over een periode van 5 jaar) wordt ingezet voor de levering van Warmte en/of Koude.
  - Er sprake is van overmacht.
8. 100% van de door Exploitant in de exploitatiefase gebruikte elektriciteit dient (op eerste verzoek van Gebouweigenaar aantoonbaar) opgewekt te zijn met hernieuwbare energiebronnen (Garantie van Oorsprong).

### **Artikel 13 – Projectorganisatie**

1. Minimaal de gedurende de ontwerp- en uitvoeringsfase van het Project maken Partijen gebruik van een Projectorganisatie, die bestaat uit de volgende onderdelen: de projectgroep ontwerp en realisatie, de projectgroep Gebouweigenaren, de stuurgroep Palenstein Aardgasvrij en de werkgroep communicatie Palenstein.
2. Binnen de projectgroep ontwerp en realisatie stemmen Exploitant en Gebouweigenaren de werkzaamheden in het kader van het Project af. De projectgroep bestaat minimaal uit:
  - Exploitant: projectmanager ontwerp en realisatie
  - Vertegenwoordiging Gebouweigenaren
  - Gemeente: coördinator aanpassingen in openbaar gebied
  - Adviseur techniek en duurzaamheid van Gebouweigenaren (optioneel)
 Indien gewenst door Partijen aangevuld met een procesmanager (voorzitter, bewaken proces, planning en contracten).
3. De Projectgroep Gebouweigenaren komt periodiek bijeen om de voortgang van het Project te bewaken en de resultaten van het ontwerpproces te bespreken. Exploitant kan op ad hoc basis uitgenodigd worden, mits daar voor Gebouweigenaren een aanleiding voor is.
4. De bestaande Stuurgroep Palenstein Aardgasvrij, waarin de Gebouweigenaren vertegenwoordigd zijn, kan Exploitant op ad hoc basis uit nodigen voor bestuurlijk overleg.
5. Exploitant is verantwoordelijk voor de communicatie over de werkzaamheden in de openbare ruimte, die overlast voor omwonenden kunnen veroorzaken. Exploitant neemt in de ontwerp- en uitvoeringsfase deel aan de bestaande werkgroep communicatie, waarin de Gebouweigenaren en de Gemeente reeds vertegenwoordigd zijn.

### **Artikel 14 – Communicatie**

1. Partijen dragen gezamenlijk zorg voor communicatie met omwonenden en bewoners en gebruikers van de aan te sluiten (woon-)gebouwen. Doelstelling van de communicatie is het regelmatig informeren over de werkzaamheden, het vergroten van kennis van de Warmte(/koude)voorziening verwarmingssysteem en het wegnemen van eventuele onrust. Dat houdt het volgende in:
  - De omgeving is en blijft met name tijdens de uitvoeringsfase goed geïnformeerd over de werkzaamheden, de planning, eventuele veranderingen van de werkzaamheden of van de planning en de eventuele gevolgen voor hen.
  - De huurders, woningeigenaren worden goed geïnformeerd over aansluiting op een duurzame warmtebron, met als uitgangspunt dat stookkosten van bestaande woningen van de corporaties en de VvE op het moment van aansluiten op het nieuwe verwarmingssysteem

niet stijgen, bij gemiddeld warmtegebruik in een jaar met gemiddelde weersomstandigheden.

2. Gebouweigenaren zijn verantwoordelijk voor de algemene communicatie over de werkzaamheden van de Warmte(/koude)voorziening, waarbij de Gemeente een coördinerende rol heeft. De Gemeente zet hiervoor haar reguliere communicatiekanalen in. Exploitant is verplicht zijn medewerking aan deze middelen te verlenen als hierom gevraagd wordt.
3. Exploitant verzorgt de directe communicatie over de uitvoeringswerkzaamheden van de Warmte(/koude)voorziening met de bewoners en ondernemers in Palenstein, cluster 1. Exploitant communiceert middels geschreven tekst (taalniveau B1), face-to-face communicatie en zo mogelijk via innovatieve kanalen. Exploitant stemt deze communicatie vooraf af met de Gebouweigenaren. Conceptteksten legt hij voor gebruik eerst voor aan de Gebouweigenaren.
4. In alle communicatie-uitingen (b.v. bewonersbrieven) moet de door Gebouweigenaren opgestelde kernboodschap gebruikt worden (zie bijlage 8).
5. Exploitant levert aan Gebouweigenaren een communicatieplanning aan voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden. De Gemeente verwerkt deze planning in de communicatiekalender voor de Warmte(/koude)voorziening.
6. Exploitant en Gebouweigenaren hebben op regelmatig basis overleg ter afstemming van onder meer de communicatiemomenten en -middelen. Daartoe richten Partijen een overleg in.
7. Gebouweigenaren schrijven voor dat bouwafscheidings en bouwboarden ingezet worden om te communiceren over het Project. Exploitant vervaardigt en plaatst op zijn kosten een bouwboard. De uiting op het bord wordt aangeleverd door Exploitant. Bij bouwafscheidings worden de uitingen afgestemd met de Gemeente.
8. Perswoordvoering wordt gecoördineerd door de perswoordvoerder van de Gemeente. Bij contact met de pers overleggen Partijen eerst met deze perswoordvoerder. In samenspraak wordt de boodschap opgesteld en afgesproken wie de perswoordvoering zal doen.
9. Exploitant maakt voorafgaand duidelijk hoe, waar en wanneer ondernemers, bewoners en omwonenden klachten kunnen melden en vragen kunnen stellen. Exploitant toont begrip en handelt deze klachten en/of vragen zorgvuldig af, waar nodig afgestemd met het aanspreekpunt van de Gemeente. De Exploitant registreert de klachten en vragen en meldt ze bij het aanspreekpunt voor Palenstein van de Gemeente.
10. Bij calamiteiten in de uitvoering van de werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld, maar niet uitputtend, gesprongen leidingen, onverhoopte wegblokkades gerelateerd aan de werkzaamheden, is Exploitant direct bereikbaar, dat wil zeggen binnen 30 minuten eerste melding van de calamiteit.

#### **Artikel 15 – Duur Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst gaat in op het moment van ondertekening en eindigt 30 jaar na datum waarop het laatste Gebouw is aangesloten op de Warmte(/koude)voorziening.
2. Per nieuw te bouwen Gebouw sluiten Exploitant en desbetreffende Gebouweigenaar een Exploitatieovereenkomst die eindigt 30 jaar nadat het laatste Gebouw, conform de Planning, is

aangesloten op de Warmte(/koude)voorziening. Op de Exploitatieovereenkomst, waarvan het model is opgenomen in bijlage 7, zijn van toepassing de bepalingen opgenomen in deze Overeenkomst tenzij daarvan in de Exploitatieovereenkomst uitdrukkelijk wordt afgeweken.

#### **Artikel 16 – Opzegging en beëindiging Overeenkomst**

1. Geen der Partijen kan deze Overeenkomst opzeggen behoudens wegens dringende reden zoals nader omschreven in het volgende lid.
2. Gebouweigenaren hebben het recht de Overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen in de volgende situaties:
  - a. in geval van een aanvraag tot het verlenen van surséance van betaling door Exploitant;
  - b. in geval van een faillissement of een eigen verzoek bij de rechtbank tot faillietverklaring;
  - c. in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, liquidatie, feitelijke liquidatie of ontbinding van Exploitant, alsmede wanneer Exploitant zijn ondernemingsactiviteiten geheel of gedeeltelijk heeft gestaakt;
  - d. in geval van een zodanige wijziging in de zeggenschap binnen de (organisatie c.q. het bedrijf van) Exploitant, door bijvoorbeeld fusie, overname of participatie van derden, dat de ander redelijke gronden heeft om aan te nemen dat Exploitant niet langer in staat is aan te tonen dat de deugdelijke nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst in voldoende mate is verzekerd;
  - e. indien Exploitant, na daartoe schriftelijk in gebreke te zijn gesteld met een, gelet op de omstandigheden van het geval, redelijke termijn om alsnog aan zijn wezenlijke verplichtingen te voldoen, deze wezenlijke verplichtingen (die beëindiging van de overeenkomst rechtvaardigen), niet, niet tijdig en/of niet volledig nakomt.
3. Bij tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in lid 2 van dit artikel heeft elke Gebouweigenaar aanspraak op een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare gefixeerde schadevergoeding ter grootte van een bedrag van € 100.000,-- per Gebouw (zegge: honderdduizend euro), welke door Exploitant terstond aan de Gebouweigenaar dient te worden voldaan, onverminderd de rechten van de Gebouweigenaar op vergoeding van de overige schade die zij door de tussentijdse beëindiging lijdt, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de kosten van juridische bijstand.
4. Bij tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst, , door welke oorzaak dan ook, gelden alle op dat moment (nog) bestaande rechten van Exploitant in relatie tot het Warmte(/koude)voorziening, waaronder doch niet uitsluitend eventuele vergunningen, beschikkingen en toestemmingen, alsdan en per direct als rechten van de Gebouweigenaren, behoudens voor zover in de Exploitatieovereenkomst anders is bepaald. Voor zover een leveringshandeling vereist is om de Gebouweigenaren te kunnen doen beschikken over die rechten, zal Exploitant voor haar rekening en risico op eerste verzoek daartoe van de Gebouweigenaren medewerking verlenen aan die leveringshandeling. Elk recht van Exploitant de installaties te gebruiken en/of exploiteren, geldt dan als vervallen. Onder Installaties als omschreven in deze bepaling wordt verstaan alle installatie die onderdeel uit maken van de Warmte(/koude)voorziening.
5. Partijen zullen periodiek de samenwerking en uiterlijk vanaf 5 jaar voor de einddatum van deze overeenkomst ook hun investeringsplannen met elkaar bespreken. Minimaal 3 jaar voor het einde van de duur van de Overeenkomst treden Partijen in overleg over een eventuele verlenging daarvan, wat betekent dat Gebouweigenaren Exploitant vragen om een aanbieding

te doen om de exploitatie van de Warmte(/koude)voorziening te continueren voor een aanvullende periode van 15 jaar. Deze regeling is van overeenkomstige toepassing bij afloop van iedere verlenging.

6. In het geval deze nieuwe aanbidding niet mocht leiden tot een overeenstemming tussen Partijen dan zal Exploitant de Warmte(/koude)voorziening ter overname aanbieden aan één of meerdere exploitanten (vergunninghouders als bedoeld in de Warmtewet).
7. Na overeenstemming over de verkoop zal Exploitant de Warmte(/koude)voorziening alsdan rechtstreeks aan de koper overdragen. De Overeenkomst en betreffende Leveringsovereenkomsten zullen door de koper van de Warmte(/koude)voorziening door middel van contractovername (om niet/als onderdeel van de totale transactie) worden overgenomen dan wel zullen de Gebouweigenaren en koper een exploitatieovereenkomst sluiten voor tenminste de resterende looptijd van de Overeenkomst tegen dezelfde voorwaarden.
8. De levering van de Warmte(/koude)voorziening aan koper zal geschieden door levering van alle gevestigde opstalrechten en/of erfdienstbaarheden, vergunningen en eventuele toegangscodes en inbelcodes en bijbehorende software van de onderdelen van de Warmte(/koude)voorziening aan koper, waarvoor de gebouweigenaren hun toestemming bij voorbaat verleend en waaraan Exploitant haar volledige medewerking verleent.
9. In het geval er geen koper wordt gevonden die de Warmte(/koude)voorziening wil overnemen tegen dezelfde voorwaarden in de Overeenkomst, dan zal de levering van Warmte (en Koude) door Exploitant na afloop van de Overeenkomst of na afloop van de verlenging ervan worden beëindigd.
10. Na expiratie van de Overeenkomst of na afloop van de verlenging ervan waarbij er geen koper is gevonden die de Warmte(/koude)voorziening overneemt, verkrijgen de Gebouweigenaren om niet het volledige eigendom van de goed functionerende en onderhouden onderdelen van de Warmte(/koude)voorziening voor zover deze zich in de gebouwen van de betreffende gebouweigenaren bevinden (vanaf het afleverstation).
11. Met goed functionerend en onderhouden wordt bedoeld dat op het moment van expiratie van de Overeenkomst:
  - De Warmte(/koude)voorziening in de basis, een door een gecertificeerde partij visueel waargenomen en vastgestelde conditiescore conform de NEN 2767-1 en 2 van 3, “redelijk”, heeft dan wel in een soortgelijke staat en over soortgelijke eigenschappen zal moeten blijven beschikken indien deze norm vervalft of wijzigt, met dien verstande dat de staat van de installaties altijd behoorlijk zal moeten zijn.
  - De actieve installatietechnische onderdelen (zoals warmtepompen, pompen, kleppen, regeltechniek, etc.) een door een gecertificeerde partij visueel waargenomen en vastgestelde conditiescore conform de NEN 2767-1 en 2 van 4, “matig”, heeft dan wel in een soortgelijke staat en over soortgelijke eigenschappen zal moeten blijven beschikken indien deze norm vervalft of wijzigt, met dien verstande dat de staat van de installaties altijd behoorlijk zal moeten zijn.
  - Al het onderhoud aantoonbaar (door middel van onderhoudsrapportages) conform de voorschriften van de fabrikant is uitgevoerd
  - De Warmte(/koude)voorziening de laatste 5 jaar aantoonbaar (door middel van storingsrapportages) geen structurele storingen heeft vertoond en de onderbreking van warmte en/of koude levering niet meer dan gemiddeld 8 uur per jaar is geweest

12. Exploitant zal alle gevestigde opstalrechten en/of erfdienstbaarheden, vergunningen en eventuele toegangscodes en inbelcodes en bijbehorende software van de onderdelen van de Warmte(/koude)voorziening om niet overdragen aan de Gebouweigenaar. Exploitant zal tevens zorg dragen voor het overdragen van onderhoudscontracten indien de Gebouweigenaar dit wenst.
13. Na expiratie van de Overeenkomst of na afloop van de verlenging ervan waarbij er geen koper is gevonden die de Warmte(/koude)voorziening overneemt, zullen de onderdelen van de Warmte(/koude)voorziening die buiten de gebouwen van de gebouweigenaren (WKO-bronnen, bronnet, etc.) in overleg met de Gemeente voor rekening en risico door Exploitant worden verwijderd.

#### **Artikel 17 – Overdracht overeenkomst**

1. Gebouweigenaar verplicht zich om bij de gehele of gedeeltelijke overdracht van de registergoederen ten behoeve waarvan de Warmte(/koude)voorziening is gerealiseerd, de rechten en verplichtingen die voor haar voortvloeien uit deze Overeenkomst door te leggen naar de overnemende partij. Bij het verkopen van individuele woningen zal Gebouweigenaar de koper verplichten aangesloten te blijven op de betreffende Installatie en een Leveringsovereenkomst aan te gaan met Exploitant. Deze verplichtingen dienen Partijen nader uit te werken in de vorm van een derdenbeding dat in de dat in de desbetreffende leveringsakte moet worden opgenomen. Gebouweigenaar staat niet in voor de nakoming van deze verplichtingen door de betreffende derde/koper.
2. Exploitant is niet gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst dan wel een Leveringsovereenkomst, of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde of te bezwaren, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Gebouweigenaren, die hun toestemming niet op onredelijke gronden zullen weigeren indien de overnemende partij voldoende waarborgen kan bieden voor een deugdelijke nakoming van de verplichtingen uit deze Overeenkomst. De Gebouweigenaar kan aan een dergelijke toestemming nog nadere voorwaarden verbinden.

#### **Artikel 18 – Diversen, onvoorziene omstandigheden**

1. Indien in het door Exploitant voorgestelde leidingtracé in de openbare ruimte op basis van een uitgevoerd bodemonderzoek een verontreiniging wordt geconstateerd, dan treden Exploitant en Gemeente in overleg om de kosten die een eventuele sanering met zich meebrengt te voorkomen en in ieder geval te minimaliseren, door zo nodig het tracé of de uitvoeringswijze aan te passen. Mocht een sanering onvermijdelijk blijken, dan komen de kosten die hiermee zijn gemoeid overeenkomstig de tussen de Gebouweigenaren gemaakte afspraken voor hun rekening en niet ten laste van de Exploitant, tenzij dit kosten betreft die naar hun aard en omvang als gebruikelijke kosten voor rekening en risico van de Exploitant dienen te komen bij de aanleg van een leidingnet.
2. Indien zich in de ontwerp- dan wel de uitvoeringsfase van de Warmte(/koude)voorziening omstandigheden voordoen die leiden tot hoge, onvoorziene en buitenproportionele extra kosten voor één of meer Partijen, dan treden zij in overleg om tot een zodanige oplossing te komen, die de instemming heeft van alle Partijen. Wanneer dit overleg daar niet toe leidt, dan kunnen Partijen de overeenkomst ontbinden. Daarbij wordt de Exploitant gecompenseerd voor 80% van de tot dat moment door hem gemaakte en middels een accountantsverklaring onderbouwde

kosten.

3. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst omstandigheden als gevolg van het handelen van een Gebouweigenaar wijzigen, met name de sloop van een Gebouw, dan treden Partijen in overleg over die omstandigheden en de gevolgen voor Exploitant, waarbij eventuele financiële schade die Exploitant loopt wordt gecompenseerd door de gebouweigenaar, in alle redelijkheid en billijkheid en op basis van de financiële uitgangspunten en berekeningswijze zoals verwoord in bijlage 5.

## **Artikel 19 – Aansprakelijkheid**

1. Een Partij die door een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst schade veroorzaakt aan een andere Partij, zal gehouden zijn deze schade te vergoeden, met uitzondering van indirecte schade, waaronder begrepen winstderving.
2. Partijen zijn jegens elkaar nimmer gehouden tot vergoeding van gevolgschade, waaronder begrepen de gevolgen van bedrijfsstilstand, winst- of inkomensderving en tot vergoeding van immateriële schade, tenzij deze schade het gevolg is van opzet of grove nalatigheid van Exploitant dan wel de Gebouweigenaar, onverminderd de verplichtingen van Exploitant ten opzichte van Afnemer zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst.
3. Enige aansprakelijkheid van een Partij jegens een andere Partij, uit hoofde van deze Overeenkomst dan wel uit hoofde van het Burgerlijk Wetboek voor zover daarvan in deze Overeenkomst niet is afgeweken, is beperkt tot een maximum van € 2.500.000,- per gebeurtenis en een maximum van € 2.500.000,- per jaar.
4. Exploitant dient zich te verzekeren voor bedrijfsaansprakelijkheid tot een bedrag van minimaal € 2.500.000,- per schadegeval en € 2.500.000,- per jaar. De Exploitant stelt een kopie van de polis ter beschikking aan de Gebouweigenaren.
5. De werkzaamheden ter zake de Warmte(/koude)voorziening zullen worden gedekt onder de Construction All-Risk (verzekering) verzekering die Exploitant zal sluiten voor het project. De hier bedoelde CAR verzekering zal als verzekerde periode de bouwtijd en de onderhoudstermijn omvatten. Exploitant heeft het recht tot inzage in voornoemde verzekering. De kosten van de CAR verzekering komen voor rekening van Exploitant.
6. Exploitant zal zich gedurende de volledige looptijd van de Overeenkomst afdoende verzekeren en verzekerd houden, waaronder in ieder geval moet worden verstaan het ter zake hebben van een voldoende dekking biedende opstal- en aansprakelijkheidsverzekering. Exploitant zal Gebouweigenaar op eerste verzoek daartoe inzage in de polis verstrekken. Gebouweigenaar zal de ruimten in het Gebouw waarin onderdelen van het Warmte(/koude)voorziening worden aangebracht en waarvan Exploitant de eigendom heeft dan wel het opstalrecht verkrijgt ook meeverzekeren in haar reguliere opstalverzekering.

## **Artikel 20 – Opschortende voorwaarde**

1. Deze overeenkomst gaan Partijen aan onder de opschortende voorwaarden van goedkeuring door de besluitvormende gremia van de Gebouweigenaren <nader uit te werken>

## **Artikel 21 – Geschillenbeslechting**

1. Op deze Overeenkomst en op alle eventuele aanvullingen en wijzigingen en overeenkomsten die daarvan het gevolg zullen zijn, is Nederlands Recht van toepassing.
2. Indien sprake is van een geschil tussen Partijen, zullen Partijen trachten in onderling overleg tot overeenstemming te komen. Mocht dat niet mogelijk blijken te zijn, dan zal het geschil in eerste aanleg worden voorgelegd aan de Rechtbank Den Haag, tenzij Partijen gezamenlijk kiezen voor een andere wijze van geschillenbeslechting.

## **Artikel 22 – Slotbepalingen**

1. De aangehechte bijlagen maken integraal deel uit van deze Overeenkomst. Deze Overeenkomst en bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd of aangevuld door middel van door alle Partijen ondertekende stukken. In het geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.
2. Indien enige bepaling van deze Overeenkomst (of van de bijlagen), om welke reden dan ook, ongeldig mocht zijn, dan blijven de overige bepalingen van kracht en zullen Partijen in onderling overleg voorzien in een regeling ter vervanging van de ongeldige bepaling met zoveel mogelijk behoud van de strekking daarvan.
3. Exploitant is eigenaar van eventuele emissierechten en -plichten die ontstaan door de Levering.
4. Partijen realiseren zich bij het aangaan van deze Overeenkomst dat de daarin opgenomen wettelijke, technische en financiële uitgangspunten kunnen wijzigen. In een voorkomend geval verplichten Partijen zich tot het voeren van redelijk overleg om de mogelijkheid tot aanpassing van de Overeenkomst te onderzoeken.
5. Partijen verplichten zich de inhoud van deze overeenkomst alsmede alle hun uit hoofde van deze overeenkomst ter kennis gekomen projectinformatie als vertrouwelijk te behandelen en niet zonder voorafgaande toestemming van de andere partij op enigerlei wijze ter beschikking van derden te stellen.

## **Artikel 23 – Bijlagen**

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen en de bepalingen van de Overeenkomst, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

1. Bankgarantie / Concerngarantie in geval van dochteronderneming
2. Overzichtskaart aan te sluiten (woon)gebouwen Palenstein cluster 1
3. Planning ontwerp, realisatie en start levering Warmte(/koude-)voorziening
4. Programma van Eisen: technische en prestatie specificaties Levering, incl. demarcaties
5. Financiële afspraken m.b.t. later of niet aansluiten van Gebouwen
6. Model-Leveringsovereenkomst <te zijner tijd aan te leveren door Exploitant>
7. Model-Exploitatieovereenkomst B2C.
8. Kernboodschap ten behoeve van de communicatie

Aldus in zesvoud opgemaakt en ondertekend te Zoetermeer d.d. \_\_\_\_\_ 2021.

De Goede Woning  
M. Heemskerk

Vestia  
A. Schakenbos

Vidomes  
D. Braal

De Verdwenen Brug  
M. van Loon

Gemeente  
R. Paalvast

Exploitant  
xxxxxxxxxx

## **Tabbladen bijlagen**

1. Bankgarantie / Concerngarantie in geval van dochteronderneming
2. Overzichtskaart aan te sluiten (woon)gebouwen Palenstein cluster 1
3. Planning Aansluiting en start levering warmte
4. Programma van Eisen : technische en prestatie specificaties Levering, incl. demarcaties
5. Financiële afspraken m.b.t. later of niet aansluiten van Gebouwen
6. Model-Leveringsovereenkomst
7. Model-Exploitatieovereenkomst B2C
8. Kernboodschap ten behoeve van de communicatie