

LEESWIJZER BIJ CONCEPT SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Dit document is een conceptovereenkomst en beschrijft de geest en richting van de nader overeen te komen afspraken tussen Partijen. De beschreven uitgangspunten van Gemeente of Elkien zijn richtinggevend. De SOK zal in een gezamenlijk proces vormgegeven worden en de gezamenlijk opgestelde versie zal overeengekomen worden en bindend zijn voor Partijen.

De artikelen in dit document kennen twee vormen:

1. Volledig uitgeschreven: Deze artikelen geven de aspecten van de SOK weer waarvan uitgangspunten en kaders vanuit Gemeente en Elkien concreet beschreven zijn.
2. Puntsgewijs beschreven – [geschreven tussen vierkante haken]: De onderwerpen in deze artikelen zullen in gezamenlijk overleg nader uitgewerkt worden en geven in huidige vorm inzicht in de uitgangspunten zoals beknopt geformuleerd door Gemeente en Elkien.

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkien

Paraaf [geselecteerde]

Samenwerkingsovereenkomst		
	Ten behoeve van de ontwikkeling van een duurzame, collectieve warmtevoorziening in de buurt Heechterp in Leeuwarden	
Tussen		
Gemeente Leeuwarden	Elkien	[geselecteerde]
		[Logo]
Datum		
[datum]		
Paraaf		
[gemachtigde]	[gemachtigde]	[gemachtigde]

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkien

Paraaf [geselecteerde]

Inhoud

Partijen:	5
Overwegende:	5
Komen hier overeen en stellen vast:	5
Artikel 1. Begrippen en definities	6
Artikel 2. Doel en aard van de overeenkomst.....	8
Artikel 3. Omschrijving opgave	8
Lid 1. Achtergrond warmtevoorziening Heechterp	8
Lid 2. Doelstelling en uitgangspunten Gemeente	9
Lid 3. Doelstelling en uitgangspunten Elkien	10
Lid 4. Doelstelling en uitgangspunten [geselecteerde]	11
Artikel 4. Omschrijving samenwerking.....	11
Lid 1. Gezamenlijke ontwikkelfase warmtevoorziening Heechterp	11
Lid 2. Oprichting gezamenlijke SPV	11
Artikel 5. Rol van partijen	11
Lid 1. Rollen	11
Lid 2. Samenwerkingsstructuur	12
Lid 3. Overlegstructuur	14
Lid 4. Taakverdeling en externe contracten.....	14
Artikel 6. Ontwikkelplan.....	15
Lid 1. Onderdelen van het ontwikkelplan.....	15
Lid 2. Onafhankelijke toetsing op opgestelde stukken.....	16
Artikel 7. Planning.....	16
Artikel 8. Communicatie	16
Artikel 9. Financiële bepalingen.....	17
Lid 1. Ontwikkelkosten per partij voor eigen rekening	17
Lid 2. Administreren gemaakte ontwikkelkosten gedurende ontwikkelfase..	17
Lid 3. Activeren ontwikkelkosten als inbreng eigen vermogen bij financial close	17
Artikel 10. Duur van de overeenkomst	17

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkien

Paraaf [geselecteerde]

Artikel 11. Anticiperen op nieuwe wetgeving.....	18
Artikel 12. Opschortende en ontbindende voorwaarden.....	18
Lid 1. Algemene ontbindende voorwaarden	19
Lid 2. Ontbindende voorwaarden Gemeente.....	19
Lid 3. Ontbindende voorwaarden Elkien	19
Lid 4. Ontbindende voorwaarden [geselecteerde].....	20
Lid 5. Compensatie gemaakte kosten in geval van éézijdige ontbinding.....	20
Lid 6. Aansprakelijkheid en wanprestatie	20
Artikel 13. Toepasselijk recht, geschillenregeling en forumkeuze.....	21
Artikel 14. Overdracht contractpositie.....	21
Artikel 15. Slotbepaling.....	22
Artikel 16. Bijlagen.....	22

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkien

Paraaf [geselecteerde]

Partijen:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE LEEUWARDEN, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59734817 en zetelende aan de Oldehoofsterkerkhof 2 te Leeuwarden, te dezen op grond van art. 171 lid 2 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar wethouder de [heer/mevrouw] [burgemeester], handelende ter uitvoering van het besluit ex art. 160 lid 1 onder e Gemeentewet van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden d.d. [datum],

hierna nader aan te duiden als "de Gemeente",

EN

2. de stichting ELKIEN, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01031575 en zetelende aan de Opslach 69, 8448 GV te Heerenveen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [heer/mevrouw] [naam], [functie];

hierna nader aan te duiden als "Elkien".

EN

3. de rechtspersoon [GESELECTEERDE], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer] en zetelende aan [adres] te [stad], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [heer/mevrouw] [naam], [functie];

hierna nader aan te duiden als [geselecteerde].

hierna gezamenlijk aan te duiden als "Partijen"

Overwegende:

Komen hier overeen en stellen vast:

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkien

Paraaf [geselecteerde]

Artikel 1. Begrippen en definities

Begrip	Definitie
BENG-eisen	BENG-eisen (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) slaat op de eisen die op basis van de Europese richtlijn EPBD uit 2010 en het Nederlandse Energieakkoord uit 2013 gesteld worden aan de energieprestaties van gebouwen. Specifiek doelen deze op de maximale energiebehoefte (BENG-1), het maximale aandeel primair fossiel energieverbruik (BENG-2) en het minimale aandeel hernieuwbare energie (BENG-3). Voor nieuwbouwwoningen geldt daarnaast de T0-juli eis, met betrekking tot het risico op temperatuuroverschrijding.
Businesscase	Een Netto Contante Waarde berekening waarbij over 30 jaar de toekomstige kosten, opbrengsten en kapitaallasten per jaar voor een investering opgenomen zijn en het resultaat op basis van een rendementseis is berekend als een bedrag van heden. De businesscase biedt tevens inzicht in ontwikkelkosten, algemene kosten, opslagen en winst.
Complex	Eén gebouw bestaande uit meerdere woningen.
Duurzame warmte	Duurzame warmte wordt in dit project gedefinieerd als warmte die afkomstig is uit hernieuwbare bronnen, overeenkomstig met de Richtlijn van de EU 2018/2001, én die wordt geproduceerd zonder schadelijke effecten op de leefomgeving. Daarbij is houtige biomassa uitgesloten.
Fase	Tijdsmatig afgebakend onderdeel van het Project.
Niet meer dan anders	De kosten voor de levering van warmte voor de gebruiker zijn niet hoger dan de kosten voor het alternatieve gebruik van gas voor verwarming. Het NMDA-principe is vastgelegd in de Warmtewet, die wordt gehandhaafd door de Autoriteit Consument & Markt (ACM) in Nederland.
Onrendabele Top (ORT)	Een eventuele negatieve netto contante waarde als uitkomst van een business case uitgaande van een vastgestelde rendementseis en vastgeklikte projectuitgangspunten.
Ontwikkelplan	Het plan en ontwerp om in de buurt Heechterp te komen tot collectieve, duurzame warmtevoorziening.
Ontwikkelingsfase	Fase waarin onderzocht wordt of het project onder de door de projectpartners gestelde uitgangspunten haalbaar is

Paraaf Gemeente

Paraaf Elken

Paraaf [geselecteerde]

Project	De ontwikkeling van de warmtebronnen, de aanleg en exploitatie van het warmtenetwerk, de benodigde aanpassingen aan het vastgoed en de levering van warmte aan afnemers in Heechterp.
Projectgroep	Naam van het overleg tussen vertegenwoordigers van de deelnemende organisaties die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de activiteiten uit deze overeenkomst
Realisatiefase	Fase waarin het warmtenet wordt aangelegd en de warmtebronnen worden gerealiseerd
SOK	De in dit document beschreven samenwerkingsovereenkomst (SOK)
Stuurgroep	Naam van het overleg tussen vertegenwoordigers van de deelnemende organisaties die een besluit nemen over de inhoud en management van het Project
Warmtenet	Het met warm water gevulde leidingnet in het Project, dat bronnen met warm water verbindt met woningcomplexen, woningen en andere vastgoedobjecten met een warmtevraag.
Warmteleverancier	Een rechtspersoon die zich bezighoudt met de levering van warmte, zoals beschreven in de Warmtewet. Een Warmteleverancier draagt zorg voor een betrouwbare levering van warmte tegen redelijke voorwaarden en met inachtneming van een goede kwaliteit van dienstverlening
Warmtenet-ready	Gebouwen en/of woningen die jaarrond verwarmd kunnen worden op de ontwerp-aanvoertemperatuur en waarvoor het interne leidingnetwerk geschikt is om een afleverset of -station op aan te sluiten voor ruimteverwarming en warm tapwater. Hierbij hoort ook het waterzijdig inregelen van de installatie, op of direct na het moment van aansluiten.
Warmteproducent	Een rechtspersoon die zich bezighoudt met de productie van warmte, zoals beschreven in de Warmtewet.
Warmtewet	Wet van 17 juni 2013, houdende regels omtrent de levering van warmte aan verbruikers (Warmtewet)
Wcw	Nieuwe, in ontwikkeling zijnde warmtewet. De regering zet in op collectieve warmtenetten als alternatief voor de huidige warmtevoorziening. In dat kader heeft de Minister van Economische Zaken en Klimaat (hierna: Minister) in 2020 de internetconsultatie van de Wet collectieve warmtevoorziening, beter bekend als de 'Warmtewet 2.0' gestart.

Paraaf Gemeente

Paraaf Elken

Paraaf [geselecteerde]

Special Purpose Vehicle (SPV)	Onderneming waarin meerdere partijen deelnemen als aandeelhouder met een specifiek doel. In dit geval betreft het een op te richten integraal warmtebedrijf waarin de gemeente en [geselecteerde] samen deelnemen, met als doel het warmtenet in Heechterp te ontwikkelen, realiseren en exploiteren.
-------------------------------	---

Artikel 2. Doel en aard van de overeenkomst

Partijen werken samen om de gezamenlijke visie op de ontwikkeling van een duurzame warmtevoorziening in Heechterp uit te werken. Op basis van de visies van gemeente Leeuwarden, Elkien en [geselecteerde], zoals beschreven in de uitvraag van Gemeente en Elkien en indiening van [geselecteerde], werken partijen een ontwikkelplan en de structuur van een in te richten warmtebedrijf nader uit. Het beoogde resultaat van de samenwerking is definitieve besluitvorming over het door Gemeente en [geselecteerde] oprichten van een integraal warmtebedrijf dat het opgestelde ontwikkelplan uitvoert. Dit op te richten warmtebedrijf verkrijgt tevens grondtoestemming om in Heechterp de collectieve warmtevoorziening te realiseren. Het ontwikkelplan omvat ook de businesscase voor de collectieve warmtevoorziening. De businesscase wordt transparant opgesteld en is toetsbaar aan het ECW-model.

Deze overeenkomst heeft ten doel de wijze waarop Partijen samenwerken vast te leggen, onder andere met betrekking tot de verdeling van werkzaamheden, de verdeling van de kosten, de organisatie en de planning. Partijen werken samen, ieder vanuit zijn of haar eigen verantwoordelijkheid en rol en met dit gezamenlijke doel.

Artikel 3. Omschrijving opgave

Lid 1. Achtergrond warmtevoorziening Heechterp

Gemeente Leeuwarden is dagelijks actief bezig met het versnellen van de energietransitie en heeft daartoe in 2021 en 2022 de Leeuwarder Energieagenda en de Warmtevisie Leeuwarden opgesteld. In deze documenten staat beschreven hoe de gemeente de energietransitie in zijn geheel en de warmtetransitie specifiek wil aanpakken.

De buurt Heechterp in het oosten van Leeuwarden merkt de gemeente hierin aan als een van de startbuurten, wat concreet inhoudt dat de buurt als kansrijk gezien wordt om voor 2030 van gas over te stappen op duurzame alternatieven. Dit betekent dat de gemeente voor de circa 1.100 woningen in de buurt samen met een partner een ontwikkelplan wenst op te stellen om een collectieve warmtevoorziening te realiseren en exploiteren.

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkien

Paraaf [geselecteerde]

Woningcorporatie Elkien bezit een groot deel van de woningen in deze buurt. Hiervoor geldt een forse renovatie- en vernieuwingsopgave. Deze vernieuwing voorziet de sloop en nieuwbouw van respectievelijk 576 woning sloop en 612 woningen nieuwbouw. Elkien is reeds in een vergevorderd stadium en staat op het punt om het proces van het bestemmingsplan en de omgevingsvisie te doorlopen. Onderdeel van de vernieuwingsopgave van Elkien is de voorziening van duurzame warmte en met het oog hierop geeft zij aan hierbij de voorkeur te hebben voor een duurzame, collectieve warmtevoorziening, gericht op de reductie van CO₂-uitstoot.

De opgave voor Gemeente, Elkien en [geselecteerde] is dan ook om een plan te ontwikkelen om de woningen en het vastgoed in de buurt te voorzien van duurzame warmte. Dit vraagt een gezamenlijk ontwikkeltraject om te komen tot een gedragen en geoptimaliseerd plan.

Lid 2. Doelstelling en uitgangspunten Gemeente

- Gemeente heeft als primaire doelstelling het realiseren van een duurzame warmtevoorziening in de buurt Heechterp, waarbij zij, vanuit haar regierol in de warmtetransitie stuurt op het behartigen van de belangen van haar inwoners - particuliere bewoners, verhuurders en huurders.
- Gemeente wenst, mede om op deze publieke belangen te sturen, zeggenschap te hebben in het toekomstig warmtesysteem, door minimaal 50% van de aandelen te verwerven in een op te richten Special Purpose Vehicle met [geselecteerde].
- Met betrekking tot de ontwikkeling van de warmtevoorziening heeft de gemeente de volgende doelstellingen:
 - o Duurzaamheid: warmtelevering heeft een minimale tot geen CO₂-uitstoot en voldoet minimaal en zo snel mogelijk na aanvang van levering aan de in de concept Wcw gestelde grenswaarden die gelden in 2030;
 - o Betaalbaarheid:
 - Tariefstelling komt transparant tot stand en is betaalbaar voor de eindgebruikers van de warmte;
 - Toepassing van het 'kostprijs plus' principe waarbij het maken van winst geen doel is voor de gemeente;
 - o Betrouwbaarheid: warmtelevering is op elk moment gegarandeerd;
 - o Toegankelijkheid: elke bewoner in een wijk die (technisch gezien) potentie heeft voor toepassing van collectieve warmtenet, krijgt een redelijk aanbod voor duurzame warmte;
 - o Integraliteit: vraag, aanbod en infrastructuur van warmte staan op zowel de korte als lange termijn met elkaar efficiënt in verhouding;

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkien

Paraaf [geselecteerde]

- Integraliteit: waar mogelijk stuurt de gemeente op integrale uitvoering - o.a. werk-met-werk maken en het combineren van de uitrol van het warmtenet met andere ruimtelijke of sociale opgaven in de buurt;
- Bronnen: diverse bronnen kunnen flexibel worden ingezet om warmtelevering te optimaliseren voor de afnemer.

Lid 3. Doelstelling en uitgangspunten Elkien

- Primaire doelstelling van Elkien is om haar bestaande bezit en nieuwbouwwoningen op een verantwoorde wijze aan te sluiten op een duurzaam warmtesysteem.
- Elkien wenst niet deel te nemen in de op te richten Special Purpose Vehicle als aandeelhouder. Elkien fungeert als 'launching customer' van het warmtenet en heeft zodoende een rol in de samenwerking om het Ontwikkelpun op te stellen.
- De investering die Elkien doet met het oog op het aansluiten van haar bezit dient te passen in haar financiële meerjarenperspectief.
- Met betrekking tot de ontwikkeling van de warmtevoorziening heeft Elkien de volgende doelstellingen:
 - Duurzaamheid: er is rekening gehouden met ontwikkeling van de warmtevraag als gevolg van separate verduurzaming van woningen en inzicht geboden in de totale CO₂-uitstoot en reductie. Dit is zodanig dat een gelijkwaardigheidsverklaring wordt verkregen ten behoeve van het energielabel;
 - Betaalbaarheid:
 - De businesscase van het warmtenet dient te leiden tot energielastenneutraliteit voor de huurders van Elkien. Elkien streeft hierbij, op basis van ervaring, naar minimaal 5% korting op variabel tarief en 30% korting op vastrecht ten opzichte van de maximale NMDA-tarieven van ACM;
 - Business case is robuust en transparant uitgewerkt, waarbij openheid is over uitgangspunten en de berekeningen navolgbaar leiden tot een reële projectbijdrage;
 - Investeringsopgave: de projectbijdrage is niet hoger dan een investering in een alternatieve duurzame warmtevoorziening.
 - Betrouwbaarheid: garanties voor leveringszekerheid, continuïteit en temperatuurniveau.
 - Toegankelijkheid:
 - Er zijn geen aanvullende investeringen in bestaande bouw nodig voor woningen met een C-label om deze geschikt te maken voor de aflevert temperatuur van het warmtenet;

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkien

Paraaf [geselecteerde]

- Voor nieuwbouw is uitgaan van temperatuurniveau dat past bij de BENG-eisen voor nieuwbouw;
- Integraliteit: realisatietempo loopt minimaal synchroon met fasering en tempo herstructurering;

Lid 4. Doelstelling en uitgangspunten [geselecteerde]

[nader in te vullen]

Artikel 4. Omschrijving samenwerking

Lid 1. Gezamenlijke ontwikkelfase warmtevoorziening Heechterp

Het resultaat van de samenwerking zoals beschreven in deze overeenkomst is een Ontwikkelplan, bestaande uit alle onderdelen ten behoeve van de realisatie van een duurzame warmtevoorziening in de buurt Heechterp en de oprichting van een warmtebedrijf door Gemeente en [geselecteerde] ten behoeve van deze realisatie en exploitatie van de voorziening. Dit Ontwikkelplan, zoals nader beschreven in Artikel 6, zal in samenwerking worden opgesteld door Gemeente, Elkien en [geselecteerde]. Daarbij vervullen Partijen rollen zoals beschreven in Artikel 5 en volgen Partijen de planning en overlegstructuur zoals beschreven in Artikel 7 en Artikel 8 respectievelijk.

Lid 2. Oprichting gezamenlijke SPV

Onderdeel van de samenwerking is het opstellen en overeenkomen van alle benodigde stukken en afspraken ten behoeve van het oprichten van een Special Purpose Vehicle (SPV) of doelvennootschap, waarvan het doel de realisatie en exploitatie van de voorziening van duurzame warmte in Heechterp is. Aandeelhouderschap in deze SPV is verdeeld over Gemeente en [geselecteerd], waarbij Gemeente een minimaal aandeel van 50% heeft. Een gelijke verdeling van het aandeelhouderschap is dus mogelijk.

Samenwerking zoals overeengekomen in deze overeenkomst eindigt na oprichting van deze gezamenlijke SPV.

Artikel 5. Rol van partijen

Lid 1. Rollen

Gemeente Leeuwarden

- Regisseur gemeentelijke warmtetransitie: Gemeente vervult de rol van regisseur van de warmtetransitie in de gemeente. Zij ziet vanuit deze rol niet enkel toe op

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkien

Paraaf [geselecteerde]

de transitie in Heechterp, maar beschouwt in deze tevens de impact van keuzes op de bredere context.

- Vertegenwoordiging publieke belangen inwoners: Gemeente vertegenwoordigt in dit proces de inwoners van de gemeente. Zij heeft hierbij specifieke aandacht voor de particuliere bewoners, zowel particuliere woningeigenaren als particuliere huurders, in Heechterp, in het geval van en vanwege hun gebrek aan vertegenwoordiging in de overige partijen.
- Aandeelhouder SPV: Gemeente wordt mede-ontwikkelaar en -exploitant van een toekomstig warmtesysteem via minimaal 50% aandeelhouderschap in een op te richten SPV.
- Privaatrechtelijke rol: Gemeente verleent privaatrechtelijke toestemming en komt een leidingrechtenovereenkomst overeen met de op te richten SPV om het warmtenet te realiseren in de buurt Heechterp.
- Besluitvorming door college van B&W en gemeenteraad t.b.v. oprichten SPV: het college van B&W van Gemeente dient de gemeenteraad voorafgaand aan het besluiten tot oprichten van c.q. deelnemen in de SPV te vragen naar eventuele wensen en bedenkingen.

Elkien

- Eigenaar meerderheid woningen: Elkien heeft de meerderheid van de woningvoorraad in Heechterp in haar bezit en heeft daarmee een belangrijke functie als 'launching customer' in de aanleg van het warmtesysteem.
- Vertegenwoordiging huurders: als verhuurder van ruim 900 woningen in de buurt heeft Elkien een belangrijke rol als vertegenwoordiger van de huurders in het gebied.
- Opdrachtgever: Elkien is de opdrachtgever voor het gasloos realiseren van nieuwbouw en opdrachtgever voor het bieden van aansluitmogelijkheid van bestaande huurwoningen op het warmtenet.
- Geen aandeel in warmtebedrijf: Elkien wenst geen aandeel te nemen in een op te richten warmtebedrijf.

[Geselecteerde]

- Mede-ontwikkelaar, medeaandeelhouder en exploitant van toekomstig warmtenet vanuit een op te richten SPV.

Lid 2. Samenwerkingsstructuur

De samenwerkingsstructuur bestaat uit drie verschillende lagen, elk verantwoordelijk voor een ander niveau van de samenwerking; de Stuurgroep, verantwoordelijk voor het strategische en bestuurlijke niveau, de Projectgroep, verantwoordelijk voor het tactische

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkien

Paraaf [geselecteerde]

niveau en dagelijkse aansturing, en de Werkgroepen, verantwoordelijk voor het operationele niveau en de uitvoerende krachten in het proces.

a. Stuurgroep – Besluitvormend orgaan

De Stuurgroep bestaat uit bestuurders met relevante beslisbevoegdheden en kennis van de opgave in het gebied. Op verschillende momenten in het proces zal de Stuurgroep gevraagd worden om zich te committeren aan de opgave en daarmee haar organisatie opdracht te geven om uitvoering te geven aan afspraken uit deze SOK. Dergelijke vragen worden te allen tijde door de gezamenlijke Projectgroep voorbereid en voorafgaand aangekondigd bij de Stuurgroep.

Dit betreffen de volgende personen/profielen per organisatie:

- Gemeente: Wethouder ‘Gebiedsontwikkeling en wonen’
- Elken: verantwoordelijk bestuurder(s)
- [geselecteerde]: verantwoordelijk bestuurder(s)

De leden van de Stuurgroep zijn eindverantwoordelijk voor de uitvoering van de opdracht en opgave beschreven in deze SOK.

Indien noodzakelijk of door hen uitdrukkelijk gewenst kan het zijn dat leden van de Stuurgroep voorafgaand aan een definitief Stuurgroepbesluit zaken voor moeten leggen aan het eindverantwoordelijke c.q. beslissingsbevoegde orgaan binnen hun eigen organisatie, zoals het college van burgemeester en wethouders of gemeenteraad of het bestuur van Elken of [geselecteerde]. In een dergelijk geval meldt een lid van de Stuurgroep dit tijdig in de Stuurgroep. Het betreffende besluit van de Stuurgroep wordt dan opgeschort dan wel genomen onder het voorbehoud van positieve besluitvorming van bedoelde organen van de eigen organisatie. De leden van de Stuurgroep spannen zich in om in voorkomende gevallen zo spoedig mogelijk een besluit van de eigen organisatie te verkrijgen.

b. Projectgroep – Dagelijkse sturing met mandaat

De Projectgroep bestaat uit personen met mandaat, verkregen vanuit de Stuurgroep, om de dagelijkse sturing uit te voeren en beslissingen te nemen. De Projectgroep is verantwoordelijk voor de realisatie van de afspraken uit, waarbij de Stuurgroep het bestuurlijke akkoord moet geven op plannen voorgedragen door de gezamenlijke Projectgroep. Het is daarnaast de taak van de leden van de Projectgroep om zijn of haar bestuurder(s) op de hoogte te houden van ontwikkelingen in het project en voor te bereiden op aanstaande overleggen en besluitvorming binnen de Stuurgroep.

c. Werkgroep – Uitvoerende kracht

Paraaf Gemeente

Paraaf Elken

Paraaf [geselecteerde]

De verschillende Werkgroepen zorgen voor de uitwerking van de noodzakelijke stukken, zoals beschreven in Artikel 6, en zijn de uitvoerende kracht in het proces. Op verschillende vlakken vormt de Projectgroep Werkgroepen, bestaande uit een combinatie van personen met relevante kennis en bij voorkeur bestaande uit personen uit verschillende organisaties.

Voorbeelden van Werkgroepen zijn:

- Technisch ontwerp, fasering werkzaamheden en business case
- Communicatie en Participatie
- Governance en inrichting organisatiestructuur warmtebedrijf
- Contracten: SOK met Elken, aansluit- en leveringscontracten, contracten tussen gemeente en [geselecteerde].

Lid 3. Overlegstructuur

Stuurgroep – de Stuurgroep komt een keer per kwartaal bij elkaar en ontvangt op deze momenten punten ter besluitvorming en een verslag van de uitgevoerde werkzaamheden vanuit de Projectgroep, met eventuele ondersteuning vanuit de Werkgroep.

Projectgroep – de Projectgroep komt minimaal maandelijks samen en bespreekt de voortgang van de werkzaamheden, evenals eventuele afhankelijkheden tussen processen, zowel op gebied van uitwerking als vanuit proces en planning. De Projectgroep wordt voorgezeten door een onafhankelijk procesregisseur, voorgedragen door Partijen.

Werkgroepen – een Werkgroep komt frequent bijeen, enerzijds vanuit een reguliere overleggen en anderzijds in werkoverleg of werksessies. In het eerste geval, het reguliere overleg, is hier op gezette momenten een lid van de Projectgroep aanwezig om kennis te nemen van de voortgang van werkzaamheden in de werkgroep en deze terug te koppelen aan de Projectgroep.

Lid 4. Taakverdeling en externe contracten

Ten behoeve van duidelijke taakverdeling stelt de Projectgroep, onder leiding van de procesregisseur, een RACI-overzicht op per Werkgroep. Dit overzicht geeft inzicht in de verantwoordelijkheden en betrokkenheid van verschillende personen en partijen bij specifieke werkzaamheden. Hierin staat per uit te voeren taak:

- Responsible – Verantwoordelijke – De persoon die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de taak. Dit is in veel gevallen een Werkgroep of persoon binnen een Werkgroep.
- Accountable – Eindverantwoordelijke – De persoon die de eindverantwoordelijk voor de juiste voltooiing van een taak draagt. Dit is in veel gevallen een lid van de Projectgroep.

Paraaf Gemeente

Paraaf Elken

Paraaf [geselecteerde]

- Consulted – Geraadpleegde – De persoon aan wie vooraf advies gevraagd moet worden, bijvoorbeeld in verband met afhankelijkheden tussen taken.
- Informed – Geïnformeerde – De persoon die op de hoogte moet zijn van de werkzaamheden of taken en kennis moet nemen van de resultaten.

Artikel 6. Ontwikkelplan

Lid 1. Onderdelen van het ontwikkelplan

[onderstaande is mogelijk incompleet en niet limitatief]

- a. Voorlopig ontwerp (technisch) – Een (technisch) ontwerp van de warmtevoorziening in de buurt, op basis van en rekening houdende met aspecten als ondergrond, bomenplannen en ruimtelijke inrichting.
- b. Business case – Een uitgebreide financiële analyse op basis van ramingen en uitgangspunten op gebied van fasering, baten en lasten in de exploitatie en risico's, resulterend in een navolgbaar berekende projectbijdrage. Onderdeel hiervan zijn tevens gevoeligheidsanalyses en woonlastenberekeningen.
- c. Duurzaamheidsplan – Plan ten behoeve van het maximaliseren van de duurzaamheid van de warmtebron en het systeem in zijn geheel.
- d. Ruimtelijk inpassingsplan – Plan ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van de systeemonderdelen in de buurt en omgeving.
- e. Planning en fasering – Planning en fasering van werkzaamheden en aansluitingen, rekening houdende met fasering van nieuwbouwrealisatie en aansluitend op voorziene werkzaamheden in de openbare ruimte, om 'werk-met-werk' kansen te benutten.
- f. Onderzoeken (schouw woningen, MER, ondergrond, archeologie, enz.) – Onderzoeken die uitgevoerd moeten worden ten behoeve van planvorming, besluitvorming en vergunningen.
- g. Communicatie- en Participatieplan – Plan voor het betrekken van bewoners van Heechterp en de omgeving, met als doel hen mee te nemen in het proces van de planvorming en betrokkenheid en aansluitbereidheid te vergroten.
- h. Organisatiestructuur warmtebedrijf (incl. statuten en aandeelhouders-overeenkomst) – Een structuur van een op te richten warmtebedrijf, in de vorm van een SPV, waarin Gemeente en [geselecteerde] deelnemen en aandeelhouder van worden. Dit vraagt tevens de uitwerking van verschillende bijbehorende documentatie (businessplan met governance- en financieringsstructuur, oprichtingsakte, aandeelhouders-overeenkomsten, arbeidsovereenkomsten, etc, etc.).

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkie

Paraaf [geselecteerde]

- i. Overeenkomst tussen Elkien en warmtebedrijf – Overeenkomst tussen het warmtebedrijf en Elkien met de afspraken en kaders voor kostenverdeling en over de demarcatie van werkzaamheden, planning en fasering van het aansluiten van het bezit van Elkien en levering van warmte.
- j. Aansluit- en leveringscontracten – Contracten tussen het warmtebedrijf enerzijds en woningeigenaren en eindgebruikers anderzijds, ten behoeve van respectievelijk het aansluiten van woningen en het leveren van warmte.
- k. Vergunningen – Vergunningen ten behoeve van onder andere de realisatie en exploitatie van een warmtevoorziening en levering van warmte.

Lid 2. Onafhankelijke toetsing op opgestelde stukken

Gemeente en Elkien wensen gedurende het proces de mogelijkheid te houden om onafhankelijke toetsing uit te laten voeren door externe partijen. Dit recht geldt ook voor [geselecteerde]. Dit kan betrekking hebben op elk document dat gedurende de samenwerking opgesteld zal worden. Indien gewenst zullen Partijen hierover in gesprek gaan en zullen Partijen hieraan medewerking verlenen door de onafhankelijke partij toegang te verstrekken tot de relevante informatie en dit proces vanuit transparantie en openheid doorlopen.

Artikel 7. Planning

[indicatieve plannen en stappen in het proces]

	Oktober	November	December	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus
	2023			2024							
Sluiten Samenwerkingsovereenkomst											
Inrichten samenwerkingsstructuur											
Uitwerken schetsontwerp en concept businesscase											
Tussentijdse go/no go stuurgroep											
Uitwerken voorlopig ontwerp en BuCa t.b.v. FID											
Uitwerken overige onderdelen Ontwikkelplan											
Uitwerken businessplan en contractstukken SPV											
Go/no go stuurgroep voor start besluitvormingsproces											
Besluitvormingsproces Ontwikkelplan en oprichting SPV											
Investeringsbeslissing (FID) t.b.v. oprichting SPV											

Artikel 8. Communicatie

Vanuit het project wordt op een eenduidige wijze gecommuniceerd naar de bewoners van Heechterp en de omgeving van de buurt. Partijen handelen vanuit één project [werktitel Heechterp Verwarmt], ontwerpen Partijen één beeldmerk en communiceren vanuit een speciaal hiervoor ingerichte website.

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkien

Paraaf [geselecteerde]

Artikel 9. Financiële bepalingen

Lid 1. Ontwikkelkosten per partij voor eigen rekening

In het proces van planontwikkeling zullen Partijen werkzaamheden uitvoeren en daarmee middelen inzetten om het beoogde resultaat te behalen. De ontwikkelkosten die hiermee gemoeid gaan zullen niet onderling verrekend worden en zijn daarmee in de ontwikkelfase voor eigen rekening en risico. Bij financial close na oprichting van de SPV gelden deze gemaakte kosten als reeds ingebracht eigen vermogen.

Lid 2. Administreren gemaakte ontwikkelkosten gedurende ontwikkelfase

Gedurende de samenwerking administreren Partijen, die voornemens zijn deel te nemen in de SPV, de gemaakte ontwikkelkosten op een centrale plek teneinde grip te houden op de gemaakte kosten. Partijen hanteren hiervoor een gestandaardiseerd format en brengen kosten in beeld op basis van uren en voorafgaand vastgestelde uurtarieven. Daarbij stellen Partijen vast welke tarieven gelden voor de inzet van verschillende functieniveaus binnen de organisatie. Hierbij wordt bijvoorbeeld onderscheid gemaakt tussen een junior, medior en senior-niveau.

Externe inhuur en out-of-pocket kosten kunnen tevens worden opgevoerd, mits onderbouwd en vooraf besproken met Partijen.

Lid 3. Activeren ontwikkelkosten als inbreng eigen vermogen bij financial close

De gemaakte ontwikkelkosten worden bij financial close en oprichting van een warmtebedrijf meegenomen als inbreng van eigen vermogen en verrekend met het in te brengen vermogen op basis van het aandeelhouderschap van Partijen. Verrekening van gemaakte kosten in het ontwikkelproces vindt daarmee enkel plaats bij Partijen die deelnemen in de SPV.

Artikel 10. Duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst eindigt op het moment dat:

- Partijen gezamenlijk tot een ontwikkelplan en investeringsbeslissing gekomen zijn, alle documenten ten behoeve van realisatie en exploitatie van het warmtesysteem overeengekomen zijn en Gemeente en [geselecteerde] gezamenlijk een SPV hebben opgericht die het ontwikkelplan zal uitvoeren en het warmtenet zal realiseren en exploiteren.

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkie

Paraaf [geselecteerde]

- Partijen het resultaat van de samenwerking als nader benoemd in artikel 4 lid 1 en lid 2 hebben behaald;

OF

- Partijen tot de gezamenlijke conclusie komen, en hier met een meerderheid van twee uit drie partijen mee instemmen, dat de uitwerking van een ontwikkelplan en realisatie van een warmtesysteem, dan wel de oprichting van een SPV, op basis van redelijke gronden, niet meer haalbaar is. De haalbaarheid is hierin gedefinieerd als de realisatie van een warmtevoorziening voor de nieuwbouwwoningen van Elkien. Aanvullend concluderen Partijen dat ook de algehele haalbaarheid van het project ten behoeve van latere fases van de nieuwbouwwontwikkeling of de bestaande woningvoorraad niet als opportuun wordt beoordeeld;

OF

- op [datum] de doelstelling als bedoeld in artikel 4 lid 1 en lid 2 niet geheel is behaald, tenzij Partijen met elkaar overeenkomen deze samenwerkingsovereenkomst te verlengen tot een nader overeen te komen datum, eventueel onder aanvullende voorwaarden welke alsdan door tijdsverloop noodzakelijkerwijs dienen te worden overeengekomen.

Artikel 11. Anticiperen op nieuwe wetgeving

Vanuit de overheid wordt momenteel gewerkt aan de Wcw, de vervanging van de huidige Warmtewet. Deze wetgeving geeft meer richting aan de rol van gemeente en publieke partijen en de structuur van de toekomstige warmtemarkt. Verwachting is dat deze wetgeving sturend zal zijn op verschillende vlakken, waaronder de zeggenschap van publieke partijen en de rollen van verschillende partijen in de markt.

Gemeente zet momenteel echter in op een governance structuur passend binnen de huidige wetgeving en die bij inwerking treden van de Wcw onder het overgangsrecht valt.

Artikel 12. Ontbindende voorwaarden

Op enig moment is het mogelijk dat Partijen door voorziene of onvoorziene omstandigheden niet langer kunnen of willen voldoen aan hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst. De volgende voorwaarden en verplichtingen zijn van toepassing indien deze situatie optreedt.

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkien

Paraaf [geselecteerde]

Voor de algemene voorwaarden geldt dat een meerderheid van twee uit drie Partijen een beroep doet op de voorwaarde, alvorens deze van kracht wordt.

Lid 1. Algemene ontbindende voorwaarden

- a. De overeenkomst kan door Partijen worden ontbonden wanneer Partijen niet in staat zijn de in de uitvraag of inschrijving beschreven inzet te leveren en/of de geschetste visie te realiseren.
- b. De overeenkomst kan door Partijen worden ontbonden wanneer Partijen niet handelen in lijn met de doelen en geest van deze overeenkomst en specifiek onvoldoende transparantie bieden over essentiële onderdelen van het ontwikkelplan die moeten leiden tot het oprichten van een gezamenlijke SPV en het aanbod richting Elkien.
- c. De overeenkomst kan door Partijen worden ontbonden op het moment dat duidelijk is dat warmtebedrijf (in oprichting) de benodigde ACM-vergunningen niet zal verkrijgen.
- d. De overeenkomst kan door Partijen worden ontbonden als blijkt dat in de businesscase voorzien is in bijdragen en subsidies van derden en deze subsidies niet uiterlijk op [datum] zijn toegekend.

Lid 2. Ontbindende voorwaarden Gemeente

- a. De overeenkomst kan door Gemeente worden ontbonden als niet voldaan wordt aan de doelstellingen die geformuleerd zijn in artikel 3 lid 2.
- b. De overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden indien in het finale gemeentelijke besluitvormingstraject t.a.v. het oprichten van c.q. deelnemen in de SPV door de gemeente, de gemeenteraad van Leeuwarden dusdanige wensen en bedenkingen inbrengt als bedoeld in artikel 160 lid 2 van de Gemeentewet dat het College van B&W van Leeuwarden op grond daarvan dan wel op andere gronden niet tot positieve besluitvorming overgaat t.a.v. de SPV;

Lid 3. Ontbindende voorwaarden Elkien

- a. De overeenkomst kan door Elkien worden ontbonden als niet voldaan wordt aan de doelstellingen die geformuleerd zijn in artikel 3 lid 3.
- b. De overeenkomst kan door Elkien worden ontbonden als de planning in artikel 7 niet wordt gerealiseerd.
- c. De overeenkomst kan door Elkien worden ontbonden - indien op andere gronden dan onder sub a. en b. - tegen het finale ontwikkelplan dusdanige wensen en bedenkingen bestaan bij het bestuur en/of Raad van Commissarissen dat op grond daarvan niet tot positieve vervolgbesluiten wordt overgegaan.

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkien

Paraaf [geselecteerde]

Lid 4. Ontbindende voorwaarden [geselecteerde]

- a. De overeenkomst kan door [geselecteerde] worden ontbonden als niet voldaan wordt aan de doelstellingen die geformuleerd zijn in artikel 3 lid 4.
- b. [nader in te vullen door [geselecteerde]]

Lid 5. Compensatie gemaakte kosten in geval van éézijdige ontbinding

- a. Indien een Partij eenzijdig besluit de overeenkomst te ontbinden, op basis van redenen of veroorzaakt door situaties anders dan genoemd onder lid 1, 2, 3 en 4 van dit artikel, zal deze Partij de overige Partijen compenseren voor reeds gemaakte kosten. De gecompenseerde kosten bedragen maximaal de door Partijen gemaakte kosten in het ontwikkelproces en Partijen zijn nimmer aansprakelijk voor nog te lijden schade of nog te maken kosten in verband met de beëindiging van deze Overeenkomst. Het vorenstaande laat onverlet de mogelijkheid voor ieder der Partijen om een andere partij op grond van de wettelijke regeling alsmede het bepaalde in lid 6 van dit artikel aan te spreken wegens toerekenbare tekortkoming van die andere partij van deze overeenkomst.
- b. In tegenstelling tot de in sub a van dit lid genoemde uitzondering, is een Partij evenzeer compensatie verschuldigd indien éézijdige ontbinding plaats vindt op basis van de in dit artikel beschreven situaties onder lid 2 sub b. of lid 3 sub c..

Lid 6. Aansprakelijkheid en wanprestatie

- a. In het kader van de samenwerking dienen Partijen elkaar de gelegenheid te bieden elkaar 'te horen' in het geval van twijfel over het handelen door één of meer Partijen, misverstanden die zijn opgetreden of feitelijke fouten die zijn veroorzaakt door één of meer Partijen alvorens overgegaan wordt tot ingebrekestelling.
- b. Partijen dienen terughoudendheid te betrachten en de fatsoennormen te respecteren aangaande een ingebrekestelling van elkaar.
- c. Nadat voorgaande stappen zijn doorlopen en geen hulp door de wanpresterende Partij wordt geaccepteerd ofwel de Partijen onvoldoende hulp ter zake kunnen bieden of niet langer bereid zijn hulp te bieden, dienen Partijen de wanpresterende Partij schriftelijk in gebreke te stellen en Partij alsnog een redelijke termijn te gunnen om de verplichtingen na te komen.
- d. In tegenstelling tot de in lid 5 sub a. van dit artikel genoemde uitzondering, is een Partij evenzeer compensatie verschuldigd indien na ingebrekestelling en verlopen van de termijn beschreven onder sub c, ontbinding plaats vindt op basis van de in dit artikel onder lid 1 sub a. of lid 1 sub b. beschreven situaties. In dit geval is de wanpresterende Partij de compensatie verschuldigd aan de overige Partijen. Op

Paraaf Gemeente

Paraaf Elken

Paraaf [geselecteerde]

deze compensatie zijn de uitgangspunten zoals genoemd onder lid 5 sub a., met betrekking tot hoogte van de compensatie, wel van toepassing.

- e. Indien nakoming na ommekomst van die termijn is uit uitgebleven, kan door Partijen over worden gegaan tot ontbinding van de overeenkomst.

Artikel 13. Toepasselijk recht, geschillenregeling en forumkeuze

Lid 1. Op deze Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

Lid 2. Indien een Partij onvoldoende

Lid 3. Alle uit deze Overeenkomst, dan wel uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen voorafgaand aan een rechtsgang, voorgelegd worden aan een door Partijen in te stellen bemiddelaar, welke namens Partijen zal

Lid 4. Alle uit deze Overeenkomst, dan wel uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen kunnen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter in het arrondissement Noord-Nederland, zittingsplaats Leeuwarden.

Artikel 14. Overdracht contractpositie

Lid 1. Het is voor [geselecteerde] zonder nadrukkelijke, schriftelijke toestemming van Gemeente en Elkien niet mogelijk haar rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren (zoals doch niet uitsluitend door het vestigen van een stil pandrecht). Haar rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten zijn zonder voornoemde nadrukkelijke, schriftelijke toestemming van de Gemeente en Elkien goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar/onbezwaarbaar in de zin van art. 3:83 lid 2 BW.

Lid 2. Indien [geselecteerde] om toestemming als bedoeld in Artikel 14.1 vraagt, zullen Gemeente en Elkien die toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Aan een eventueel te verlenen toestemming kunnen Partijen voorwaarden verbinden.

Lid 3. Indien [geselecteerde] zonder nadrukkelijke, schriftelijke toestemming van Gemeente en Elkien haar rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect overdraagt, vervreemdt, verkoopt en/of anderszins

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkien

Paraaf [geselecteerde]

bezwaart, zijn Gemeente en Elkien gemachtigd deze Overeenkomst te ontbinden zonder compensatie van kosten als bedoeld in Artikel 12.4.

Artikel 15. Slotbepaling

- Lid 1. Deze Overeenkomst bevat de gehele overeenkomst welke tussen Partijen is gesloten omtrent het onderwerp daarvan.
- Lid 2. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en door het bevoegde orgaan zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.
- Lid 3. Partijen zijn nimmer aansprakelijk voor door een andere Partij geleden of te lijden schade c.q. gemaakte of te maken kosten in verband met deze Overeenkomst dan wel de beëindiging daarvan, anders dan [nader in te vullen].
- Lid 4. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.

Artikel 16. Bijlagen

[nader in te vullen]

Paraaf Gemeente

Paraaf Elkien

Paraaf [geselecteerde]