**Exploitatieovereenkomst**

***<naam WONINGCORPORATIE>***

**te @@@@**

**Voor de aansluiting en levering van**

**warmte en warm tapwater**

**aan huurders**

**van**

**...naam woningcorporatie…**

|  |
| --- |
| **Disclaimer:**Deze voorbeeld exploitatieovereenkomst is opgesteld op basis van de geldende Warmtewet. Op 6 maart 2018 heeft de Tweede Kamer ingestemd met het wetsvoorstel voor herziening van de Warmtewet. De datum waarop deze wijzigingen van de Warmtewet inwerking zullen treden is nog niet bekend. Het wetsvoorstel is niet verwerkt in deze rapportage.  |

**De ondergetekenden:[[1]](#footnote-1)**

1. Naam woningcorporatie, gevestigd te @@@@, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door …naam…, hierna te noemen: ‘**Verhuurder’**;
2. XXX B.V., statutair gevestigd te @@@@, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur ………………………….. hierna te noemen: ‘**Leverancier’**;

Beiden hierna zowel gezamenlijk als afzonderlijk te noemen: ‘**Partij(en)’**.

***Overwegende dat:***

1. Dat Verhuurder en Leverancier hebben op ………………… een Samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de aansluiting en levering van duurzame warmte en/of warm tapwater aan huurders van *<naam woningcorporatie>*, verder: “de Samenwerkingsovereenkomst”.
2. Dat Verhuurder in de Samenwerkingsovereenkomst heeft toegezegd een Exploitatieovereenkomst te zullen sluiten voor de in de Samenwerkingsovereenkomst genoemde gebouwen van Verhuurder onder de in de Samenwerkingsovereenkomst overeen gekomen voorwaarden;
3. Dat Verhuurder zich in de Samenwerkingsovereenkomst ertoe bereid heeft verklaard te onderzoeken of aansluiting van overige gebouwen van Verhuurder op het warmtenet door Verhuurder gewenst is;
4. Dat als uitgangspunt daarbij heeft te gelden dat de duurzame warmtevoorziening goedkoper is dan gas, Verhuurder door de warmtelevering wordt ontzorgd en door Leverancier wordt voldaan aan de bepalingen van de Warmtewet;
5. Dat het gebouw *<invullen>* aan de *<invullen>* te @@@ naar het oordeel van Verhuurder geschikt is voor aansluiting op het warmtenet;
6. Dat XXX bereid en in staat is het Gebouw aan te sluiten op het warmtenet tegen de voorwaarden zoals vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst;
7. Dat Partijen in aansluiting op de Samenwerkingsovereenkomst voor het Gebouw de navolgende voorwaarden en bedingen zijn overeengekomen.

**Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:**

**Artikel 1. Definities**

* 1. De in deze Exploitatieovereenkomst gebruikte termen zijn gedefinieerd in de Samenwerkingsovereenkomst. De aldaar opgenomen definities worden als hier herhaald en ingelast beschouwd. In het bijzonder hebben de volgende definities te gelden:

Binneninstallatie: de in de woning vanaf de afleverset; aanwezige leidingen en de daarmee verbonden toestellen, bestemd voor het betrekken van warmte door de bewoner, één en ander met inbegrip van de meetinrichting(en) én de warmtewisselaar voor zover deze eigendom van Verhuurder zijn(zoals nader omschreven in het demarcatieschema),

EOK: deze Exploitatieovereenkomst ter uitwerking van de Samenwerkingsovereenkomst voor het Gebouw vanVerhuurderte @@@.

Gebouw: het gebouw *<invullen>* aan de  *<invullen>* te @@@

Gebouwinstallatie het deel van de Installatie gelegen in het Gebouw vanaf de aansluiting op het Warmtenet van XXX tot aan de afleverset in de woning van Huurder

Installatie alle toestellen c.q. apparatuur van Leverancier voor de productie, distributie en levering van warmte en warm tapwater en alle daarbij behorende hulptoestellen;

Levering: levering van warmte of de levering van warmte en warm tapwater.\*

Leveringsovereenkomst: de overeenkomst inzake de levering van warmte en warm tapwater door Leverancier aan Huurders;

Samenwerkingsovereenkomst: het tussen Verhuurder en Leverancier gesloten Samenwerkingsovereenkomst d.d. ……………….

Startdatum: de datum waarop warmtelevering aan de Verhuurder van het Gebouw zal plaatsvinden.

**Artikel 2. Voorbereiding van de levering**

2.1 Ten behoeve van de Levering zal Verhuurder zorgdragen voor de voorbereiding en uitvoering van de noodzakelijke werkzaamheden teneinde de aansluiting van het Gebouw op het warmtenet mogelijk te maken. Deze werkzaamheden zijn in overeenstemming met de door de Leverancier verstrekte technische uitgangspunten gehecht aan deze Overeenkomst als bijlage

2.2 XXX draagt zorg voor de voorbereiding en realisatie van de Installatie in het Gebouw conform de demarcatie zoals vastgelegd in artikel 3.2 van de EOK.

2.3 Ten aanzien van de uitvoering van de door beide partijen te verrichtten werkzaamheden als bedoeld in dit artikel zijn Partijen overeengekomen de planning uitvoeringswerkzaamheden, gehecht aan deze Overeenkomst als bijlage

 Bij de uitvoeringsplanning staan Partijen ervoor in dat warmtelevering aan de Verhuurder per *<datum invullen>* zal kunnen plaatsvinden. Deze datum is door Partijen aangemerkt als Startdatum.

2.4 Indien de Leverancier op de Startdatum niet overgaat tot Levering van warmte aan de Huurders in het Gebouw, is de Leverancier jegens Verhuurder schadeplichtig, tenzij Leverancier aantoont dat het uitblijven van de levering het gevolg is van een gebrek aan de Binneninstallatie.

 Deze schadeplicht van Leverancier jegens Verhuurder geldt ongeacht de oorzaak of de omstandigheid waardoor de Leverancier niet overgaat tot Levering aan de Huurders, tenzij Leverancier aantoont dat dit het gevolg is van het (niet) handelen van de Verhuurder.

**Artikel 3. Omschrijving van de exploitatie**

3.1 Verhuurder draagt hierbij op aan Leverancier, zorg te dragen voor de Levering aan haar Huurders in het Gebouw.

Ten behoeve van de Levering zal Leverancier zorgdragen voor het onderhoud, beheer en de exploitatie van de Installatie, gedurende de looptijd van deze EOK.

3.2 Tot de Installatie behoren onder andere de volgende hoofdcomponenten *(omschrijving invoeren).*

Een en ander opgenomen in het principeschema met demarcatie als bijlage.

3.3 Leverancier draagt zorg voor alle (tijdelijke) vergunningen die nodig zijn om warmte te kunnen leveren aan het Gebouw, daaronder begrepen een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan indien noodzakelijk.

 Gedurende de looptijd van deze EOK zal Leverancier ervoor in staan steeds te voldoen aan alle eisen en voorwaarden die voortvloeien uit de verleende en te verlenen vergunningen ten behoeve van de warmtelevering.

**Artikel 4. Looptijd EOK en eventuele verlenging**

* 1. Deze EOK treedt in werking op de dag van ondertekening door beide Partijen.
	2. Deze EOK heeft een duur van …………… jaar die aanvangt op de Startdatum Levering. De Overeenkomst eindigt na het verstrijken van de overeengekomen duur behoudens eventuele verlenging. Deze EOK kan niet tussentijds worden beëindigd, anders dan op de gronden die zijn vermeld in artikel 11.3 van deze EOK.
	3. Partijen zullen tenminste ……….maanden voor afloop van deze EOK met elkaar in overleg treden over een eventuele voortzetting van de Levering door Leverancier.
	4. Leverancier zal ……… maanden voor afloop van deze EOK Verhuurder een schriftelijk voorstel doen onder welke condities hij bereid is de Levering voort te zetten.
	5. Indien de EOK niet (tijdig) schriftelijk wordt verlengd, eindigt deze – zonder dat daartoe enige opzegging door Partijen is vereist – door het verstrijken van de (initiële) looptijd als bedoeld in lid 2. In dat geval wordt de Installatie door Leverancier voor haar rekening en risico verwijderd, zonder dat Leverancier daarvoor enige vergoeding kan verlangen, tenzij Partijen omtrent de beëindiging van deze Overeenkomst alsdan andere afspraken zullen hebben gemaakt.

**Artikel 5. Vermogen temperatuur en debiet**

5.1 Leverancier staat ervoor in dat gedurende de volledige looptijd van deze EOK de Installatie tenminste de navolgende prestaties zal leveren:

1. de aanvoertemperatuur van het water voor ruimteverwarming (warmte) ter plaatse van de Aansluiting bedraagt minimaal ....... ˚C en maximaal ...... ˚C;
2. bij collectieve levering van warm tapwater bedraagt de watertemperatuur tenminste 60 ˚C en wordt een hoeveelheid tapwater per woning geleverd van tenminste 6 liter per minuut;
3. Indien de Leverancier afgiftesets of warmtewisselaars ter beschikking stelt, zijn deze in staat aan de prestaties als omschreven in deze EOK gedurende de volledige looptijd van deze Overeenkomst te kunnen voldoen.
4. *Aanvullen*

5.2 Verhuurder draagt er zorg voor dat het afgiftesysteem in de woning deugdelijk functioneert.

**Artikel 6. Tarieven en kostenvergoeding**

6.1 Levering geschiedt aan Afnemers tegen een Vergoeding uitsluitend bestaande uit een gebruiksonafhankelijk Vastrecht, een gebruiksafhankelijk Variabel deel, een meettarief of de kosten voor het meten met behulp van de kostenverdeelmeters en de verschuldigde belastingen/heffingen die van toepassing zijn op de levering van warmte. De tarieven voor de Vergoeding zijn opgenomen in een Tarievenblad dat als Bijlage hierbij wordt gevoegd.

6.2 Leverancier is gerechtigd de tarieven in deze bepaling te wijzigen per 1 januari van ieder kalenderjaar, overeenkomstig *de indexatieregeling* *nader invullen*

**Artikel 7. Levering aan Afnemers**

7.1 Leverancier sluit gedurende de looptijd van deze EOK met alle Afnemers in het Gebouw een Leveringsovereenkomst voor de Levering overeenkomstig het model gehecht als bijlage aan deze EOK. Op de Leveringsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Leveringsvoorwaarden van Leverancier versie *<invullen>* d.d. *<datum invullen>*, gehecht aan deze Overeenkomst *als bijlage .*

7.2 Leverancier zal, behoudens indien zij daartoe verplicht is op grond van de wet of één overheidsmaatregel, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder in de Leveringsovereenkomst en/of de Algemene Leveringsvoorwaarden geen wijzigingen/aanvullingen aanbrengen die afwijken van de voorwaarden zoals vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst en/of deze EOK.

7.3 Leverancier zal de Afnemers maandelijks een voorschot in rekening brengen dat is afgestemd op het te verwachten daadwerkelijke verbruik van de betreffende Afnemer.

7.4 Jaarlijks zorgt Leverancier voor een eindafrekening waarin het daadwerkelijke verbruik, vermeerderd met de overige kosten uit het Tarievenblad, wordt verrekend met de door de Afnemer betaalde voorschotten.

7.5 Ten behoeve van de vaststelling van het verbruik maakt Leverancier in het Gebouw gebruik van een individuele warmtemeter (*keuzemogelijkheid: warmtekostenverdeelmeters die zijn aangebracht op de verwarmingselementen in de woning*).

 [Het gebruik van warm water wordt in dat geval gemeten ...... *<aanvulling gewenst>]*

**Artikel 8. Serviceniveau**

8.1 Leverancier zal conform het bepaalde in de SOK voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het beheer van en onderhoud aan de Installatie en zo nodig voor het herstel of vervanging van (onderdelen) van de Installatie, zodat deze naar behoren kan functioneren en de Levering is gegarandeerd. [ *Indien de Binneninstallatie in eigendom toebehoort aan Verhuurder zal zij voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het beheer van en onderhoud van de Binneninstallatie*]

8.2 Partijen hebben een Service Level Agreement gesloten waarin het bepaalde in dit artikel is uitgewerkt in de Prestatie-eisen. De SLA maakt deel uit van deze EOK en is als bijlageaan deze EOK gehecht.

## **Artikel 9. Ontbinding en beëindiging**

9.1 De ene Partij is bevoegd deze EOK geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien de andere Partij tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen voortvloeiend uit deze EOK, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

9.2 Deze bevoegdheid tot ontbinding ontstaat pas nadat de andere Partij schriftelijk in gebreke is gesteld daarbij stellende een redelijke termijn om alsnog na te komen, en de andere Partij na afloop van die termijn haar tekortkoming niet heeft gezuiverd.

9.3 Verhuurder heeft het recht de EOK met onmiddellijke ingang op te zeggen in de volgende situaties:

1. in geval van een aanvraag tot het verlenen van surséance van betaling door Leverancier;
2. in geval van een faillissement of een eigen verzoek bij de rechtbank tot faillietverklaring;
3. in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, liquidatie, feitelijke liquidatie of ontbinding van de Leverancier, alsmede wanneer de Leverancier zijn ondernemingsactiviteiten geheel of gedeeltelijk heeft gestaakt;
4. in geval van een zodanige wijziging in de zeggenschap binnen de (organisatie c.q. het bedrijf van) de wederpartij, door bijvoorbeeld fusie, overname of participatie van derden, dat de ander redelijke gronden heeft om aan te nemen dat de wederpartij niet langer in staat is aan te tonen dat de deugdelijke nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst in voldoende mate is verzekerd;
5. indien de Leverancier , na daartoe schriftelijk in gebreke te zijn gesteld met een, gelet op de omstandigheden van het geval, redelijke termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen, zijn verplichtingen niet, niet tijdig en/of niet volledig nakomt.

9.4 Bij tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in lid 3 sub b, c, d of e van dit artikel heeft de Verhuurder aanspraak op een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare boete zoals omschreven in artikel 9.3 van de Samenwerkingsovereenkomst.

**Artikel 10. Overdracht EOK**

10.1 Verhuurder verplicht zich om bij de gehele of gedeeltelijke overdracht van de registergoederen waarop de Installatie is gerealiseerd, de rechten en verplichtingen die voor haar voortvloeien uit deze EOK door te leggen naar de overnemende Partij. Bij het verkopen van individuele woningen zal Verhuurder de koper verplichten aangesloten te blijven op de betreffende Installatie en een Leveringsovereenkomst aan te gaan met Leverancier. Deze verplichtingen zullen partijen nader uitwerken in een kettingbeding dat in de leveringsakte van de individuele woning kan worden opgenomen.

10.2 Leverancier is niet gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de EOK dan wel een Leveringsovereenkomst, of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde of te bezwaren, behoudens voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Verhuurder, welke haar toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren, indien de overnemende partij voldoende waarborgen kan bieden voor een deugdelijke nakoming van de verplichtingen uit deze EOK. Verhuurder kan aan een dergelijke toestemming voorwaarden verbinden

**Artikel 11. Communicatie met huurders**

11.1 Leverancier stelt een communicatieplan op ten behoeve van de Huurders in het Gebouw dat de voorafgaande goedkeuring van Verhuurder behoeft.

 Het communicatieplan dient er mede toe ervoor zorg te dragen dat de Huurders instemmen met Levering door Leverancier en vertrouwd raken met het gebruik van het systeem.

11.2 *uitwerken overdracht contracten met zittende en nieuwe huurders*

**Artikel 12. Slotbepalingen**

12.1 Op het bepaalde in deze EOK is van toepassing al hetgeen in de Samenwerkingsovereenkomst en bijbehorende bijlagen is overeengekomen tenzij daarvan in deze EOK is afgeweken.

 In geval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze EOK en het bepaalde in de Samenwerkingsovereenkomst, prevaleert het bepaalde in deze EOK.

 In geval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen in deze EOK en de bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze EOK.

12.2 De aangehechte bijlagen maken integraal deel uit van deze EOK. Deze EOK en bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd of aangevuld door middel van door beide Partijen ondertekende stukken. In het geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze EOK en de bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze EOK.

12.3 Indien enige bepaling van deze EOK (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.

**Artikel 13. Geschillenbeslechting**

13.1 Op deze EOK en op alle eventuele aanvullingen en wijzigingen en overeenkomsten die daarvan het gevolg zullen zijn, is Nederlands Recht van toepassing.

13.2 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 te @@@, tenzij Partijen gezamenlijk kiezen voor een andere wijze van geschillenbeslechting.

In tweevoud getekend te @@@@ d.d. …………

Naam woningcorporatie XXX B.V.

naam naam

**Bijlagen:**

1. De overeenkomsten zijn door VBTM Advocaten opgesteld als voorbeeldovereenkomsten die niet zonder meer in de praktijk toegepast kunnen worden maar aan de hand van de specifieke omstandigheden ingevuld en getoetst zullen moeten worden.

 [↑](#footnote-ref-1)