**Samenwerkingsovereenkomst**

***<naam WONINGCORPORATIE>***

**te @@@@**

**Voor de aansluiting en levering van**

**warmte en warm tapwater**

**aan huurders**

**van**

**...naam woningcorporatie…**

|  |
| --- |
| **Disclaimer:**  Deze samenwerkingsovereenkomst 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. |

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

**Aansluiting:** het punt dat de Installatie van de Afnemer met de Installatie van Leverancier verbindt;

**Afnemer:** Huurder van (delen van) een Gebouw te @@@@, aan welke Leverancier warmte en warm tapwater levert;

**Binneninstallatie:** de in een perceel aanwezige leidingen en de daarmee verbonden toestellen, bestemd voor het betrekken van warmte en/of warm tapwater, één en ander met inbegrip van de meetinrichting(en) én de warmtewisselaar voor zover deze eigendom van Verhuurder zijn, te rekenen na de aansluiting dan wel vanaf een nader overeen te komen plaats (zie ook demarcatieschema);

**Exploitatieovereenkomst:** een exploitatieovereenkomst waarin met de Verhuurder per Gebouw afspraken gemaakt zijn ter aanvulling op de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken;

**Gebouw:** het Gebouw van Verhuurder te @@@@ waarvoor een Exploitatieovereenkomst op deze Overeenkomst is of wordt gesloten;

**Huurder:** huurder van een woning in een Gebouw;

**Installatie:** alle toestellen c.q. apparatuur van Leverancier voor de productie, distributie en levering van warmte en warm tapwater en alle daarbij behorende hulptoestellen (waaronder de Meetinrichting), die zijn aangesloten op de aansluitleiding;

**Leverancier:** XXX B.V. of een ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst opgerichte dochteronderneming van XXX B.V., gevestigd te @@@@;

**Levering:** de levering van warmte en/of warm tapwater ter plaatse van de Aansluiting, zoals per Gebouw nader overeengekomen in een Exploitatieovereenkomst;

**Leverings-** de overeenkomst inzake de levering van warmte en warm tapwater

**overeenkomst:** door Leverancier aan Huurders;

**Meetinrichting**: de (meet-)apparatuur van Leverancier, bestemd voor onder meer het vaststellen van de omvang van het verbruik van de door de Afnemer afgenomen warmte en warm tapwater;

**Overeenkomst:** deze samenwerkingsovereenkomst;

**Planning:** het overzicht van activiteiten gelegen tussen het moment van besluitvorming en de start van de feitelijke levering, zoals dat tussen Partijen voorlopig is vastgesteld en is opgenomen in de Bijlage;

**Startdatum:** de datum waarop de levering aan het Gebouw zal plaatsvinden zoals vastgelegd in de Exploitatieovereenkomst

**Variabele deel:** het tarief per afgenomen eenheid warmte en warm tapwater, gemeten in GigaJoules;

**Vastrecht:** een vast bedrag door de Afnemer per jaar te betalen voor de aansluiting op de Installatie van de Leverancier;

**Vergoeding:** alle verschuldigde tarieven die aan Afnemer in rekening worden gebracht voor de aansluiting op de Installatie en voor de Levering tezamen;

**Verhuurder: Woningcorporatie .......................,** verhuurder van woningen in een Gebouw te @@@@;

**Warmte**  Duurzame warmte geleverd aan het Gebouw ten behoeve van de ruimteverwarming en/of warm tapwater.

**De ondergetekenden:[[1]](#footnote-2)**

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. Verhuurder bereid is voor één of meerdere van haar Gebouwen te onderzoeken of aansluiting op het Warmtenet door Verhuurder gewenst is;
2. indien Verhuurder daartoe besluit zal voor ieder Gebouw een aparte exploitatieovereenkomst worden gesloten;
3. de uitgangspunten van de Overeenkomst is dat sprake is van een duurzame warmtevoorziening welke goedkoper is dan gas, waarbij sprake is van ontzorging van Verhuurder en welke voldoet aan de Warmtewet;
4. bij de Exploitatieovereenkomst sprake zal zijn van een langjarig contract passend bij langjarige afschrijvingen op de aan te leggen infrastructuur, welke contractduur voor ieder Gebouw nader wordt uitgewerkt in afstemming met de lange termijnstrategie van de Verhuurder;
5. aansluiting op het warmtenet niet mag leiden tot verslechtering in de energielabels;
6. Verhuurder geïnteresseerd is in de aansluiting van haar Gebouw op een dergelijk duurzaam warmtenet en zich kan vinden in de hierboven genoemde overwegingen.

**Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:**

**Artikel 1** – **Exploitatie en** **Levering**

1. Leverancier zal voor haar rekening en risico de Installatie exploiteren, beheren en onderhouden, teneinde de Levering aan Huurders te waarborgen.
2. Leverancier verplicht zich ertoe dat - gedurende de looptijd van de Exploitatieovereenkomst – de Levering aan Huurders daadwerkelijk plaatsvindt.
3. Leverancier zal ervoor zorgdragen dat de Installatie overeenkomstig de wettelijke eisen en overeenkomstig aanwijzingen van overheidswege zal functioneren.
4. In de Exploitatieovereenkomst zal per Gebouw de demarcatie van de Installatie worden vastgelegd. Partijen komen met betrekking tot de demarcatie van de installatie in het Gebouw de volgende uitgangspunten overeen: *nader invullen*

Aan de Exploitatieovereenkomst zal een demarcatieschema overeenkomstig het bepaalde in dit lid worden toegevoegd.

1. Leverancier sluit met alle Afnemers een Leveringsovereenkomst (bijlage ) voor de Levering.
2. Leverancier zal, behoudens indien zij hiertoe verplicht is op grond van de wet of anderszins van overheidswege, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verhuurder, in een met een Afnemer te sluiten Leveringsovereenkomst geen wijzigingen/aanvullingen aanbrengen die afwijken van de voorwaarden die zijn vastgelegd in deze Overeenkomst.

**Artikel 2 – Verplichtingen Verhuurder**

1. Verhuurder zal ervoor zorgdragen dat in de huurovereenkomsten met de (toekomstige) Huurders, een beding wordt opgenomen dat ertoe strekt dat de Huurders verplicht zijn om, vanaf de startdatum zoals vastgelegd in de Exploitatieovereenkomst, voor ruimteverwarming en warm tapwater uitsluitend warmte af te nemen van Leverancier.
2. Verhuurder zal er voor zorgdragen dat de Huurders bij de ondertekening van de huurovereenkomst gelijktijdig de door Leverancier aan te leveren Leveringsovereenkomst zullen ondertekenen en Verhuurder zal deze vervolgens doorsturen aan Leverancier ter verwerking. Bij mutaties in de woningen stelt Verhuurder Leverancier per ommegaande op de hoogte. Verhuurder zal er voorts voor zorgdragen dat gedurende de looptijd van de Exploitatieovereenkomst de zittende huurders in het Gebouw een Leveringsovereenkomst sluiten met Leverancier .
3. Ingeval van leegstand van (een) woning(en) in een Gebouw komen de lasten verband houdende met de Aansluiting en de Levering voor rekening van de Verhuurder.
4. Verhuurder zal de bedrijfsvoering van de Installatie niet belemmeren.
5. Verhuurder stelt de voor de Installatie in een Gebouw benodigde elektra-aansluitingen inclusief de benodigde elektriciteit om niet ter beschikking van Leverancier, tenzij Partijen, gelet op de omvang van de benodigde elektriciteit, hierover in de Exploitatieovereenkomst een andere regeling treffen.

**Artikel 3 – Eigendom**

* 1. Partijen gaan er vanuit dat, op grond van artikel 5:20 van het Burgerlijk Wetboek kabels en leidingen noodzakelijk voor de levering van de warmte gedurende de looptijd van deze Overeenkomst eigendom blijven van Leverancier. Bij elke Exploitatieovereenkomst zal ter verduidelijking een demarcatieschema worden gevoegd.
  2. Verhuurder zal Leverancier op diens verzoek het recht van opstal verlenen met bijbehorende erfdienstbaarheden conform de model akte gehecht aan de Exploitatieovereenkomst en overeenkomstig het demarcatieschema behorend bij de betreffende Exploitatieovereenkomst.
  3. Leverancier is voor de vestiging van het recht van opstal en de erfdienstbaarheden geen vergoeding (retributie) verschuldigd aan de Verhuurder, noch aan andere instanties. Leverancier 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 4** **– Tarieven**

4.1 Levering geschiedt aan Afnemers tegen een Vergoeding uitsluitend bestaande uit een gebruiksonafhankelijk Vastrecht, een gebruiksafhankelijk Variabel deel, en een meettarief of de kosten voor het meten met behulp van de kostenverdeelmeters. De tarieven voor de Vergoeding zijn opgenomen in een Tarievenblad dat als Bijlagehierbij wordt gevoegd.

**Artikel 5 – Indexatie**

* 1. De tarieven worden éénmaal per jaar, per 1 januari vastgesteld c.q. geïndexeerd. Indexering vindt voor de eerste keer plaats in het jaar volgend op het jaar waarin de Levering van start is gegaan.
  2. Het Vastrecht warmte en het Variabele deel per eenheid warmte volgen jaarlijks de procentuele prijsaanpassing op basis van de Warmtewet zoals deze door de ACM wordt vastgesteld.
  3. Het Variabele deel per eenheid warm tapwater wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van de gas- (80%) en drinkwater (20%) prijzen conform respectievelijk de Warmtewet en de tariefontwikkeling van N.V. Waterbedrijf @@@@.
  4. Indien van toepassing wordt het meettarief jaarlijks aangepast aan de procentuele prijsaanpassing op basis van de Warmtewet zoals deze door de ACM wordt vastgesteld.
  5. Indien van toepassing worden de kosten voor het meten via warmtekostenverdelers jaarlijks geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van het consumentenprijsindexcijfer CPI (*aanvullen*).

**Artikel 6 – Serviceniveau**

1. Leverancier zal 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.
2. Leverancier zal ervoor zorgdragen dat gedurende 7 dagen per week en gedurende 24 uur per dag storingen telefonisch kunnen worden gemeld en dat de vastlegging van de melding en de verdere afhandeling van de melding op adequate wijze plaatsvindt.
3. Bij een ernstige storing zal Leverancier binnen 4 uur na de eerste melding met de onderzoek- en herstelwerkzaamheden aanvangen, waarna de Leverancier de storing zo spoedig mogelijk zal herstellen.
4. Onder ernstige storing wordt verstaan:

* Storingen welke direct gevaar opleveren voor aanzienlijke schade en/of aanzienlijke gevolgschade aan de Installatie of eigendommen van derden.
* Storingen welke tot onveilige situaties kunnen leiden.
* Storingen in c.q. gebreken aan de Installatie waarvoor Leverancier op grond van de Warmtewet mogelijk een financiële compensatie verschuldigd is.

1. Bij niet ernstige storingen zal binnen 24 uur na de eerste melding worden begonnen met de onderzoek- en/of herstelwerkzaamheden, waarna de Leverancier de storing zo spoedig mogelijk zal herstellen.
2. In geval van gepland herstel van of onderhoud aan de Installaties, als gevolg waarvan onderbreking van de Levering nodig is, zal Leverancier de Afnemers daarover tijdig conform de Warmtewet informeren en zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Afnemers.
3. Leverancier zal verder:

*Nader invullen*

1. 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.

**Artikel 7 – Betaling en facturering**

1. Aan de Afnemer zal maandelijks een voorschot op de Vergoeding worden gefactureerd.
2. Eenmaal per jaar (en bij verhuizing) zullen de werkelijke verbruiken worden vastgesteld en zal, op basis van de jaarafrekening, verrekening c.q. nabetaling plaatsvinden.

**Artikel 8** **– Duur Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst gaat in op het moment van ondertekening en geldt voor onbepaalde tijd. Leverancier zal Verhuurder schriftelijk informeren indien en op welk moment voornoemd besluit is genomen.
2. Per Gebouw zal een Exploitatieovereenkomst worden gesloten, waarin is vastgelegd wat de duur van de Exploitatieovereenkomst zal zijn. Op de Exploitatieovereenkomst zijn van toepassing de bepalingen opgenomen in deze Overeenkomst tenzij daarvan in de Exploitatieovereenkomst uitdrukkelijk wordt afgeweken.
3. In de Exploitatieovereenkomst zal tevens een regeling zijn opgenomen van de bepalingen die daarop van toepassing zullen zijn nadat deze Overeenkomst is geëindigd.

**Artikel 9 – Opzegging en beëindiging Overeenkomst**

9.1 Verhuurder kan deze Overeenkomst opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van …….

9.2 Verhuurder heeft het recht de Overeenkomst 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 j, 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.

.

* 1. Bij tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in lid 2 sub b, c, d of e van dit artikel heeft de Verhuurder aanspraak op een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ter grootte van een bedrag van   
     € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro), welke door de wederpartij terstond aan de Verhuurder dient te worden voldaan, onverminderd de rechten van de Verhuurder op vergoeding van de schade die zij door de tussentijdse beëindiging lijdt, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de kosten van juridische bijstand.

Het bepaalde in dit lid vindt geen toepassing indien en voor zover de wederpartij kan bewijzen dat de beëindiging van de Overeenkomst niet aan haar valt te wijten,

* 1. Bij beëindiging van de Overeenkomst, aan het einde van de looptijd of tussentijds, door welke oorzaak dan ook, gelden alle op dat moment (nog) bestaande rechten van Leverancier in relatie tot de Installaties, waaronder doch niet uitsluitend eventuele vergunningen, beschikkingen en toestemmingen, alsdan en per direct als rechten van de Verhuurder. Voor zover een leveringshandeling vereist is om de Verhuurder maximaal te kunnen doen beschikken over die rechten, zal Leverancier voor haar rekening en risico op eerste verzoek daartoe van de Verhuurder medewerking verlenen aan die leveringshandeling. Elk recht van Leverancier, waaronder het recht van toegang tot de Installaties alsmede het recht de Installaties te gebruiken en/of exploiteren, geldt dan als vervallen. Onder Installaties als omschreven in deze bepaling wordt verstaan het deel van de Installatie dat zich bevindt in het Gebouw van Verhuurder, met uitzondering van het warmtestation en de primaire aansluitleidingen van het warmtestation op het warmtenet.

**Artikel 10 – Overdracht overeenkomst**

1. De 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 Overeenkomst 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 kunnen partijen nader uitwerken in een kettingbeding dat in de leveringsakte van de individuele woning kan worden opgenomen.
2. Leverancier 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 uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van De 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 Overeenkomst. De Verhuurder kan aan een dergelijke toestemming voorwaarden verbinden.

**Artikel 11** **– Diversen**

11.1 Op de Levering aan Afnemers zijn de ‘Algemene Voorwaarden Warmte XXX voor kleinverbruikers’ van toepassing.

* 1. In het geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

**Artikel 12 – Aansprakelijkheid**

12.1 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.

12.2 Partijen zijn jegens elkander 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 Leverancier, onverminderd de verplichtingen van Leverancier ten opzichte van Afnemer zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst.

12.3 Enige aansprakelijkheid van een Partij jegens een andere Partij, uit hoofde van deze Overeenkomst dan wel uit hoofde van het Burgerlijk Wetboek voorzover daarvan in deze Overeenkomst niet is afgeweken, is beperkt tot een maximum van € …………. per gebeurtenis en een maximum van € …………… per jaar.

12.4 Op grond van de Warmtewet is Leverancier gehouden tot uitkering van een wettelijk vastgestelde compensatie aan Afnemer in geval van een ernstige storing in de levering van warmte, en terugbetaling van een gedeelte van de vergoeding indien niet aan het bij individuele leveringsovereenkomst overeengekomen kwaliteitsniveau is voldaan.

12.5 Leverancier is uitsluitend bevoegd met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet in verband met de uitvoering van redelijkerwijs noodzakelijke werkzaamheden (zoals onderhoud en vervanging), de Levering aan Afnemers te beperken of te onderbreken.

* 1. Leverancier 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. Leverancier zal Verhuurder op eerste verzoek daartoe inzage in de polis verstrekken. Verhuurder zal de ruimten in het Gebouw waarin onderdelen van de Installaties zijn gelegen waarvan Leverancier de eigendom heeft dan wel het opstalrecht verkrijgt ook meeverzekeren in haar reguliere opstalverzekering.
  2. Leverancier vrijwaart de Verhuurder voor alle aanspraken van Afnemers, zulks in relatie tot de uitvoering door Leverancier van de Overeenkomst en/of in relatie tot het al dan niet in bedrijf zijn, het niet goed functioneren of het exploiteren van de Installaties, waaronder begrepen het langer dan 4 uur onvoorzien niet leveren van warmte die aan de overeengekomen specificaties voldoet.

**Artikel 13 – Slotbepalingen**

13.1 Deze Overeenkomst en de bijbehorende bijlagen bevatten alle afspraken tussen Partijen inzake de aansluiting van Gebouwen van Verhuurder op het warmtenet en treden in de plaats van alle eerdere schriftelijke en mondelinge afspraken welke Partijen ter zake hebben gemaakt. De aangehechte bijlagen maken integraal deel uit van deze Overeenkomst. Deze Overeenkomst en bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd of aangevuld door middel van door beide Partijen ondertekende stukken.

13.2 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.

13.3 Leverancier is eigenaar van eventuele emissierechten en -plichten die ontstaan door de Levering.

**Artikel 14 – Geschillenbeslechting**

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

14.2 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-2)