



Concessieovereenkomst Warmtesysteem Laakhavens 2021

Gemeente Den Haag

-

Eteck Energie Bedrijven B.V.

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN DEEL.....	7
1 DEFINITIES.....	7
2 VOORWERP EN DOEL	14
3 KERN VAN DE CONCESSIE.....	14
4 VERPLICHTINGEN CONCESSIEHOUDER	14
5 VERPLICHTINGEN CONCESSIEVERLENER	15
6 DUUR VAN DE OVEREENKOMST	15
7 ZAKELIJKE RECHTEN EN TOEGANG	16
8 INTELLECTUELE EIGENDOMSRECHTEN	17
9 ENERGIECONCEPT.....	19
10 ENERGIEPRESTATIE.....	19
11 VERGUNNINGEN.....	20
ONTWERP- EN REALISATIEFASE.....	21
12 ONTWERP EN REALISATIE VAN HET WARMTESYSTEEM	21
13 RUIMTELIJKE INPASSING WARMTESYSTEEM	21
14 ONTWERPMANAGEMENTPLAN	22
15 AFGIFTE AANVANGSCERTIFICAAT.....	22
16 (GEDEELTELIJKE) VOLTOOIING VAN HET WARMTESYSTEEM.....	23
17 AANSLUITING.....	24
18 KLANTTEVREDENHEID	24
EXPLOITATIEFASE	25
19 AFGIFTE EXPLOITATIECERTIFICAAT	25
20 EXPLOITATIE	26
21 DIENSTEN (PRODUCTIE, TRANSPORT EN LEVERING)	26
22 TIJDELIJKE VOORZIENING.....	27
23 TARIEVEN EN VOORWAARDEN VOOR LEVERING.....	27
24 ONDERBREKING VAN DE LEVERING.....	29
25 BEHEER EN ONDERHOUD	29
26 INNOVATIE.....	29
KWALITEITSBORGING.....	30
27 KWALITEITSMANAGEMENTSYSTEEM	30
28 MONITOREN EN MEETSYSTEEM	31
29 REGISTRATIE STORINGEN EN KLACHTEN	31
30 INSPECTIES	32

31	GEVOLGEN VAN INSPECTIES EN VAN KENNISNEMING VAN DOCUMENTEN	32
	COMMUNICATIE EN AFSTEMMING	33
32	INFORMATIE	33
33	VERANTWOORDELIJKHEID VOOR INFORMATIE / RISICOVERDELING	33
34	OVERLEG CONCESSIEHOUDER - CONCESSIEVERLENER	34
35	AFSTEMMING GEBOUWEIGENAREN	34
36	COMMUNICATIE GEBOUWEIGENAREN EN AFNEMERS	35
	EINDE OVEREENKOMST EN OVERDRACHT	35
37	VERPLICHTINGEN CONCESSIEHOUDER BIJ EINDE OVEREENKOMST.....	35
38	OVERDRACHTSINSPECTIES.....	36
39	AFGIFTE OVERDRACHTSCERTIFICAAT	36
40	BEËINDIGING BIJ TEKORTKOMING CONCESSIEHOUDER.....	37
41	BEËINDIGING OP ANDERE GRONDEN VOOR RISICO VAN CONCESSIEHOUDER	38
42	DISCRETIONAIRE BEËINDIGING DOOR CONCESSIEVERLENER	38
43	BEËINDIGING IN GEVAL VAN OVERMACHT	38
44	BEËINDIGING BIJ ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN OF WIJZINGEN IN WET- OF REGELGEVING	39
45	VERGOEDING BIJ VOORTIJDIGE BEËINDIGING OVEREENKOMST	39
	FINANCIELE BEPALINGEN	40
46	BANKGARANTIE.....	40
47	OVERDRACHTSGARANTIE	40
48	INDEXERING.....	40
	WIJZIGINGEN.....	41
49	WIJZIGING.....	41
50	WIJZIGING OP VERZOEK VAN CONCESSIEVERLENER	41
51	WIJZIGING OP VOORSTEL CONCESSIEHOUDER.....	43
52	WIJZIGING VAN HET WETTELIJK KADER VERRICHTING OF AFNAME VAN DIENSTEN	44
53	ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN	45
54	ONGELDIGHEID VAN EEN OF MEER BEPALINGEN	45
	TEKORTKOMING EN AANSPRAKELIJKHEID	45
55	TEKORTKOMING EN NAKOMING.....	45
56	VERBETERPLAN.....	46
57	AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING	46
58	OVERMACHT.....	47
59	BOETES.....	48
60	VERZEKERINGEN.....	49

OVERIGE BEPALINGEN.....	50
61 TOEPASSELIJKE DOCUMENTEN EN VOORWAARDEN	50
62 GEHEIMHOUDING	51
63 INTEGRITEIT	511
64 PUBLIEK RECHT	52
65 OVERDRACHT RECHTEN EN Plichten.....	52
66 AFSTAND VAN RECHT	52
67 VOORTDURENDE VERPLICHTINGEN	52
68 GESCHILLENREGELING	52

Bijlage 1: Concessiegebied

Bijlage 2: Programma van Eisen

Bijlage 3: Verstrekte gegevens

Bijlage 4: Financiële bijlage (inclusief Annexen)

Bijlage 5: Vergoeding bij voortijdige beëindiging

Bijlage 6: Vaststellingsprocedure

Bijlage 7: Energieprestatie:-

- Eisen berekenwijze en -momenten,
- Energieprestatie en -berekening,
- Toelichting uitgangspunten Energieprestatie,
- Energieprestatieplan

Bijlage 8: Plannen:

- Ontwerpmanagementplan
- Klanttevredenheidsplan
- Kwaliteitsmanagementplan

Bijlage 9: Nota's van Inlichtingen Inschrijvingsfase

ONDERGETEKENDEN,

1. Gemeente Den Haag, met zetel te 2511 BT Den Haag aan het Spui 70, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw L. van Tongeren, wethouder Duurzaamheid. Milieu, Energietransitie, daartoe aangewezen door de Burgemeester van Den Haag volgens artikel 171 Gemeentewet, hierna te noemen: '**Concessieverlener**',
2. Eteck Energie Bedrijven B.V., statutair gevestigd aan de Coenecoop 12, 2741 PG te Waddinxveen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 51756048, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H. van Eck, uitvoerend bestuurder A, en de heer M.D.C. Helmore, niet uitvoerend bestuurder B, hierna te noemen '**Concessiehouder**',

Hierna gezamenlijk te noemen: '**Partijen**'

OVERWEGENDE DAT:

- in het Stedelijk Energie Plan van Concessieverlener d.d. 15-12-2020 (RIS305064) is vastgelegd dat er maximaal gebruik gemaakt dient te worden van lokale duurzame bronnen om de hele stad van schone energie te kunnen voorzien en dat nieuwbouw bij voorkeur verwarmd wordt met lagetemperatuurbronnen, omdat die goed geïsoleerd kan worden;
- in de wijk 'Laakhavens' in de komende jaren naar verwachting ca. 6.000 nieuwe woningen en bijna 20.000 m² BVO utiliteitsvoorzieningen gerealiseerd zullen worden;
- de wijk Laakhavens door de gemeente Den Haag is aangewezen als een van de tien groene-energie wijken;
- de gemeente Den Haag door middel van een collectief warmtesysteem lokale duurzame bronnen in de wijk Laakhavens optimaal wil benutten om nieuwbouw in dat gebied met behulp van duurzame bronnen te voorzien van ruimtewarmte en -koude en warm tapwater;
- in het Warmteplan Laakhavens, dat Concessieverlener heeft vastgesteld op 18 november 2020 (besluitkenmerk: RIS 306882) (het Warmteplan), voor alle nieuwbouw in Laakhavens de verplichting is vastgelegd aan te sluiten op een collectief warmte- en koudesysteem;
- de provincie Zuid-Holland het Bodemenergieplan College Campus (Bodemenergieplan) heeft vastgesteld waarin de zoekgebieden voor de posities van warmtekoude-opslagen (WKO's) zijn bepaald;
- Concessieverlener een Europese aanbestedingsprocedure met concurrentiegerichte dialoog met kenmerk 200059 heeft gehouden om een partij te selecteren die een concessie

verkrijgt om een warmte- en koudesysteem te ontwerpen, financieren, realiseren, onderhouden, beheren en exploiteren en Afnemers van warmte en koude te voorzien in overeenstemming met het Warmteplan, een en ander zoals hierna gedefinieerd en uitgewerkt (Concessie);

- Concessieverlener de juridische eigendom wenst te verkrijgen en behouden van voornoemd warmte- en koudesysteem;
- Concessiehouder op 25 oktober 2021 een Inschrijving op de Aanbesteding heeft gedaan en daarmee heeft verklaard bereid en in staat te zijn de betreffende concessie uit te voeren conform de betreffende aanbestedingsdocumenten en deze Overeenkomst;
- de Inschrijving van Concessiehouder de winnende Inschrijving is en de betreffende Concessie als gevolg daarvan aan Concessiehouder is gegund;
- Partijen in deze Overeenkomst de voorwaarden voor de uitvoering van de Concessie willen vastleggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

ALGEMEEN DEEL

1 Definities

Begrippen, die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn aangeduid, hebben de betekenis die daaraan in de Warmtewet of krachtens die wet vastgestelde regelingen wordt toegekend voor zover daarvan in deze Overeenkomst niet is afgeweken of de betekenis zoals opgenomen in dit artikel of de betekenis zoals opgenomen in Bijlage 2 (Programma van Eisen), Algemeen deel. Voor de begrippen met een hoofdletter geldt:

- a) definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt;
- b) verwijzingen naar rechtspersonen en ondernemingen omvatten ook rechtsopvolgers daarvan;
- c) verwijzingen naar bepalingen in wet- en regelgeving omvatten ook de wijzigingen daarvan die in de loop van de tijd zullen plaatsvinden; en
- d) verwijzingen naar de Overeenkomst hebben betrekking op dit document inclusief alle Bijlagen, waaronder het Programma van Eisen.

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Aanbesteding: de aanbesteding van de Concessieovereenkomst collectief warmtesysteem Laakhavens Den Haag met referentie 200059.

Aansluiten: het tot stand brengen van een Aansluiting.

Aansluiting: een individuele aansluiting in de zin van de Warmtewet op het Warmtesysteem.

Aansluitovereenkomst: overeenkomst tussen Concessiehouder en een Gebouweigenaar ter zake van het ontwerp voor de in pandige installaties behorende bij het Warmtesysteem, alsook – waar relevant – de al dan niet indirecte Aansluiting van woningen of onderscheiden ruimten in het Vastgoed op het Warmtesysteem, evenals de realisatieplanning.

Aanvangscertificaat: Een schriftelijke kennisgeving van Concessieverlener aan Concessiehouder waarin wordt bevestigd dat aan de voorwaarden voor afgifte is voldaan zoals genoemd in het Programma van Eisen.

Afleverpunt: het punt waarop Warmte en Koude van het Warmtesysteem overgedragen wordt aan de Binneninstallatie van een Afnemer. Voor zelfstandige woonruimte en/of bedrijfsruimte ligt het Afleverpunt direct na de Afleverset.

Afleverset: installatie behorende tot het Warmtesysteem waarmee ten behoeve van Warmte- en Koudelevering aan een Afnemer energieoverdracht plaatsvindt tussen het Warmtesysteem en een Binneninstallatie.

Afnemer: een (rechts)persoon die een Aansluiting heeft en al dan niet via een Inpandig Leidingstelsel Warmte (en Koude) afneemt van het Warmtesysteem voor eigen verbruik.

Bijkomende kosten: de bijkomende kosten die Concessiehouder rekent naast de directe kosten, zoals genoemd in artikel 50 lid 4 .

Bijlage: een bijlage bij de Overeenkomst.

Bodemcapaciteit: de totale absoluut beschikbare hoeveelheid Warmte en Koude in het Concessiegebied.

Bodemenergieplan: het Bodemenergieplan College Campus Den Haag vastgesteld door het College van B&W van Concessieverlener en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland dat de ondergrondse inrichting van een gebied met betrekking tot onder meer bodemenergiesystemen regisseert (RIS306885), (zie Bijlage 3).

BCRG: Bureau Controle en Registratie Gelijkwaardigheid, een onafhankelijke instantie die gelijkwaardigheids- en kwaliteitsverklaringen van producten en systemen die in de bouw- en installatiesector worden toegepast controleert en publiceert. Ook verklaringen over de energieprestatie van maatregelen op gebiedsniveau, zoals een warmtenet, worden door BCRG gecontroleerd. Onder BCRG wordt mede een daarvoor in de plaats tredende organisatie verstaan.

BCRG-verklaring: een door het BCRG goedgekeurde EMG-kwaliteitsverklaring ter zake van de energieprestatie van het Warmtesysteem op basis van Bijlage 7.

Concessie: de concessie zoals beschreven in deze Overeenkomst.

Concessiegebied: het gebied of warmteplangebied of warmtekavel 'Laakhavens Den Haag' waarop de Concessie betrekking heeft, dat is vastgesteld in het Warmteplan Laakhavens en het Bodemenergieplan College Campus en is gespecificeerd in Bijlage 1.

Concessieperiode: de periode waarvoor de Concessie conform de Overeenkomst is verleend, inclusief de Ingroeiperiode.

Diensten: de diensten Productie, Transport en Levering.

Documenten: alle documenten die in verband met de voorbereiding van, Inschrijving op of uitvoering van de Overeenkomst door Concessiehouder zijn opgesteld.

Eénmalige Aansluitbijdrage: bijdrage die Concessiehouder een Gebouweigenaar conform de Warmtewet in rekening brengt voor de – al dan niet indirecte – aansluiting op het Warmtesysteem.

Einddatum: datum waarop de Overeenkomst op grond van artikel 6 eindigt.

Energieconcept: beschrijving van de verschillende onderdelen van het Warmtesysteem en hoe deze zich tot elkaar verhouden zoals bij Inschrijving door Concessiehouder ingediend.

Energieprestatie: de energieprestatie van het Warmtesysteem zoals vastgesteld op grond van de Inschrijving, gebaseerd op de NTA8800 en NEN7125 en berekend conform Bijlage 7 Energieprestatie.

Exploitatie/Exploiteren: exploitatie van het Warmtesysteem door Productie, Transport en Levering van Warmte en Koude ten behoeve van Afnemers in overeenstemming met de Overeenkomst, met inbegrip van het beheren, onderhouden en in stand houden van het Warmtesysteem.

Exploitatiecertificaat: Schriftelijke kennisgeving van Concessieverlener aan Concessiehouder waarin wordt bevestigd dat voldaan is aan de voorwaarden voor Exploitatie zoals genoemd in het Programma van Eisen.

Exploitatierecht: het in de Overeenkomst aan Concessiehouder verleende recht op Exploitatie.

Gebouweigenaar: een eigenaar van Vastgoed of, in geval van gedeeld eigendom, de eigenaars verenigd in een vereniging van eigenaars of daarmee vergelijkbare rechtsvorm.

Gemiddelde klanttevredenheid: de gemiddelde klanttevredenheid, uitgedrukt in een rapportcijfer op een schaal van 1 tot en met 10, vastgesteld conform het Programma van Eisen.

Ingroeiperiode: de (volloop)periode waarin het Warmtesysteem (gefaseerd) wordt ontworpen en gerealiseerd, voorafgaand aan de periode waarin Concessiehouder het Warmtesysteem (als geheel) kan gaan Exploiteren en die nader omschreven is in artikel 6.

Inschrijving: de inschrijving van Concessiehouder op de Aanbesteding.

Klanttevredenheidsplan: een plan als bedoeld en omschreven in artikel 18.

Koude: thermische energie ten behoeve van ruimteteoeling.

Kwaliteitsmanagementplan: het in Bijlage 8 (Plannen) opgenomen plan van de Concessiehouder waarin de wijze waarop de kwaliteitsbeheersing van de Overeenkomst plaatsvindt is beschreven, zoals bedoeld in artikel 27.

Kwaliteitsmanagementsysteem: het kwaliteitsmanagementsysteem van de Concessiehouder dat moet zijn ingericht volgens en voldoen aan de NEN-ISO 9001 en de eisen uit het Programma van Eisen, zoals bedoeld en omschreven in artikel 27.

Levering: levering van Warmte en Koude op het Afleverpunt.

Leveringsovereenkomst: overeenkomst ter zake van de Levering

Monitoringsplan: plan dat onder meer beschrijft de wijze waarop de Diensten gemeten worden en hoe deze gemonitord, uitgewerkt en geïmplementeerd zullen worden.

Monitoringsrapportage: rapportage ter zake van de uitvoering de Diensten, zoals bedoeld en omschreven in artikel 28.

Niet-zelfstandige Eenheden: wooneenheden die gemeenschappelijke ruimten delen, zoals keuken en badkamer, maar die geen individuele meetinrichting voor de registratie van de hoeveelheid uitgewisselde Warmte of Koude kunnen of behoeven te hebben. Deze eenheden vallen onder de Categorie Woningen Klein.

Nieuwbouw: Vastgoed binnen de op Bijlage 1 aangegeven Ontwikkelblokken waarvoor een omgevingsvergunning is verleend na het moment van vaststelling van het Warmteplan.

Nieuwbouwwoning: woning die of woningequivalent dat onderdeel uitmaakt van de Nieuwbouw.

Ontwerpmanagementplan: het in Bijlage 8 opgenomen plan van de Concessiehouder dat de – aanpak en uitvoering van – het ontwerpproces van de Concessiehouder beschrijft en zoals bedoeld en omschreven in artikel 14.

Ontwikkelblok: één of meer gebouw(en) die als eenheid worden opgeleverd, deel uitmaken van de Nieuwbouw en zoals overigens omschreven in Bijlage 1.

Overdracht: de overdracht door Concessiehouder aan Concessieverlener van al zijn rechten ter zake van het Warmtesysteem, waaronder het recht tot Exploitatie daarvan, voor zover die rechten niet zonder meer overgaan op Concessieverlener, alsook de – medewerking aan – de verschaffing van die rechten en verplichtingen die naar het redelijk oordeel van Concessieverlener noodzakelijk zijn voor de voortzetting van de Exploitatie van het Warmtesysteem, onder de voorwaarden die ter zake gesteld zijn in het Programma van Eisen.

Overdrachtscertificaat: Schriftelijke kennisgeving van Concessieverlener aan Concessiehouder waarin wordt bevestigd dat voldaan is aan de verplichtingen in artikel 37.

Overeenkomst: deze Concessieovereenkomst Warmtesysteem Laakhavens inclusief alle bijbehorende bijlagen.

Overig Vastgoed: ander Vastgoed dan Nieuwbouw.

Panel van Afnemers: representatieve groep Afnemers waarmee Concessiehouder communiceert gedurende de Exploitatie.

Plannen: Plannen zoals door Inschrijver ingediend bij de Inschrijving en opgenomen in Bijlage 8 zijnde het Klanttevredenheidsplan, Kwaliteitsmanagementplan en Ontwerpmanagementplan.

Productie: de productie van Warmte en Koude.

Programma van Eisen (PvE): de omschrijving van de functionele-, technische- en proceseisen die gesteld worden aan het Warmtesysteem en de uitvoering van deze Overeenkomst zoals opgenomen in Bijlage 2.

Transport: transport en distributie van Warmte en Koude.

Utiliteit: alle bouwwerken die geen woonbestemming hebben en die onderdeel uitmaken van het Vastgoed, zoals, maar niet uitsluitend, kantoren, winkels, horeca, productieruimten, bedrijfshallen en opslagruimtes.

Verbeterplan: plan van Concessiehouder zoals bedoeld in artikel 56 dat beschrijft hoe Concessiehouder een of meer tekortkomingen in de nakoming van de Overeenkomst herstelt en/of herhaling daarvan voorkomt;

Vastgoed: de in het Concessiegebied aanwezige en te ontwikkelen bouwwerken met één of meer verblijfsgebieden waaronder woningen en Utiliteit.

Warmte: thermische energie ten behoeve van ruimteverwarming en verwarming van tapwater.

Warmteplan: het Warmteplan Laakhavens van de gemeente Den Haag d.d. 18 november 2020 (RIS 306882), zoals nader omschreven in de considerans bij de Overeenkomst.

Warmtesysteem: het collectieve warmtesysteem waarmee Warmte en Koude wordt geproduceerd, getransporteerd en geleverd ten behoeve van de Afnemers zoals nader omschreven in het Programma van Eisen. Het Warmtesysteem reikt vanaf de thermische energieopwekking - inclusief de opwekinstallaties en warmte- en koudeopslaginstallaties - tot en met de warmte- en koudelevering aan de Afleverpunten in de woningen of woningequivalenten. Het Warmtesysteem omvat mede de in het gebouw opgestelde warmtepompen, het Inpandige Leidingenstelsel voor de warmte-/koudedistributie van de warmtepompen naar de Afleverpunten, en de Afleverpunten in de woningen of woningequivalenten. De Binneninstallatie (leidingen en installaties *na* het Afleverpunt in de woning) is geen onderdeel van het Warmtesysteem.

Warmtewet: de Wet van 17 juni 2013, houdende regels omtrent de levering van warmte aan verbruikers (Warmtewet) dan wel de daarvoor in de plaats tredende wet.

WKO: een Warmte- en Koude-opslagsysteem dat een open grondwaterbron omvat en waarmee Warmte en Koude in ondergrondse zandlagen worden opgeslagen en waarmee bronwarmte (tussen de 15 en 19 graden Celsius) en -koude (tussen 6 en 10 graden Celsius) kan worden geproduceerd en geleverd.

WKO-vergunning: een watervergunning als bedoeld en omschreven in de Waterwet.

Woningen Categorie Groot: woningen of woningequivalenten groter dan 70 m² die onderdeel uitmaken van het Vastgoed.

Woningen Categorie Midden: woningen of woningequivalenten van 35 tot en met 70 m² die onderdeel uitmaken van het Vastgoed

Woningen Categorie Klein: woningen of woningequivalenten tot 35 m² die onderdeel uitmaken van het Vastgoed

2 Voorwerp en doel

- 1 Concessieverlener verleent aan Concessiehouder de Concessie die Concessiehouder hierbij aanvaardt.
- 2 Doel van de Concessie is om, in het kader van de transitie naar schone energie, door middel van het Warmtesysteem de bodemenergie die beschikbaar is in het Concessiegebied optimaal, in overeenstemming met het Warmteplan, te benutten teneinde primair de Nieuwbouw – en waar opportuun – het Overig Vastgoed van Warmte en Koude te voorzien. Duurzaamheid, klanttevredenheid, leveringszekerheid en betaalbaarheid staan daarbij voorop.

3 Kern van de Concessie

- 1 Concessieverlener verleent aan Concessiehouder voor de duur van deze Concessieovereenkomst het exclusieve recht en geeft de Concessiehouder de opdracht om voor eigen rekening het risico het Warmtesysteem voor Concessieverlener te realiseren in de onroerende zaken die aan Concessieverlener in eigendom toebehoren en in de gronden die Concessieverlener in erfpacht zal uitgeven of heeft uitgegeven in het Concessiegebied en dat Warmtesysteem te Exploiteren in overeenstemming met deze Overeenkomst.
- 2 Concessieverlener verleent aan Concessiehouder voor de duur van de Concessieovereenkomst tevens het exclusieve recht om voor eigen rekening en risico en in overeenstemming met het Warmteplan en deze Overeenkomst de Nieuwbouw en – voor zover opportuun – het Overige Vastgoed Aan te sluiten op het Warmtesysteem.

4 Verplichtingen Concessiehouder

- 1 Concessiehouder dient:
 - a) in opdracht en ten behoeve van Concessieverlener het Warmtesysteem voor eigen rekening en risico te ontwerpen, financieren en realiseren;
 - b) totdat de Bodemcapaciteit volledig is benut, alle Nieuwbouw op verzoek van Gebouweigenaren tijdig aan te sluiten, en indien en voor zover de Bodemcapaciteit dan nog niet volledig wordt benut, het Overige Vastgoed op verzoek van Gebouweigenaren tijdig Aan te sluiten;
 - c) het in pandig ontwerp, de realisatieplanning en Aansluiting af te stemmen met Gebouweigenaren en vast te leggen in Aansluitovereenkomsten;
 - d) het Warmtesysteem voor eigen rekening en risico te Exploiteren;
 - e) Leveringsovereenkomsten af te sluiten met Afnemers;
 - f) de Energieprestatie te leveren;

- g) zorg te dragen voor het verwerven en beschikken van alle vergunningen, zakelijke rechten en toegangsrechten die nodig zijn voor de onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst;
- h) alles te doen wat voor het voorgaande nodig is, voor zover deze Overeenkomst niet uitdrukkelijk anders bepaalt; en
- i) al haar verplichtingen uit te voeren conform deze Overeenkomst en garandeert daarbij alle toepasselijke vigerende wet- en regelgeving na te leven.

5 Verplichtingen Concessieverlener

1 Concessieverlener dient:

- a) Concessiehouder het exclusieve recht te verlenen tot realisatie, in opdracht en ten behoeve van Concessieverlener, maar voor rekening en risico van Concessiehouder, van het Warmtesysteem in de onroerende zaken die eigendom zijn van Concessieverlener, ook voor zover het gronden in het Concessiegebied betreft die Concessieverlener in erfpacht heeft uitgegeven of zal uitgeven;
- b) Concessiehouder het Exploitatieright van het Warmtesysteem te verschaffen, over welk Warmtesysteem Concessiehouder reeds beschikt;
- c) Gebouweigenaren er op te wijzen op het Warmtesysteem en de verplichting in het Warmteplan om daarop Aan te sluiten;
- d) Concessiehouder regelmatig te informeren over toekomstige ontwikkelingen in het Concessiegebied die naar het redelijk oordeel van Concessieverlener voor de uitvoering van de Overeenkomst relevant zijn;
- e) eventueel aan haar verleende vergunningen voor het uitvoeren van de Concessie aan Concessiehouder over te dragen;
- f) bij het vestigen van zakelijke rechten op haar gronden binnen het Concessiegebied zoveel als redelijkerwijs mogelijk rekening houden met het Warmtesysteem en de rechten en plichten van Concessiehouder uit deze Overeenkomst.

- 2 Concessieverlener is aan Concessiehouder geen financiële bijdrage of anderszins vergoedingen verschuldigd voor de uitvoering van deze Overeenkomst anders dan uitdrukkelijk vastgelegd in deze Overeenkomst.

6 Duur van de Overeenkomst

- 1 Deze Overeenkomst gaat in op datum van ondertekening en eindigt van rechtswege zonder dat daarvoor opzegging is vereist, na verloop van 30 (dertig) jaar na het einde van de Ingroeiperiode als bedoeld in lid 2.
- 2 De Overeenkomst vangt aan met een Ingroeiperiode die eindigt na zeven (7) jaar na ingangsdatum van de Overeenkomst of zoveel eerder als het laatste Ontwikkelblok dat onderdeel uitmaakt van de Nieuwbouw, wordt opgeleverd.

3 Concessiehouder is overigens ook in de Ingroeiperiode verplicht de Diensten te verlenen aan de dan reeds Aangesloten of aan te sluiten Afnemers en haar overige verplichtingen uit deze Overeenkomst na te leven.

4 Concessiehouder is ook na het verstrijken van de in lid 2 genoemde termijn van zeven (7) jaar gehouden haar verplichtingen tot realisatie van Aansluitingen na te komen indien zij daaraan op dat moment nog niet heeft voldaan.

7 Zakelijke rechten en toegang

1 Voor zover het Warmtesysteem in, op of boven onroerende zaken van Concessieverlener gerealiseerd wordt, verleent Concessieverlener aan Concessiehouder voor de duur van deze Concessieovereenkomst het recht op onbelemmerde toegang om het Warmtesysteem daarin te realiseren.

2 Onverminderd het bepaalde in lid 5 gaan partijen ervan uit dat Concessieverlener als eigenaar van de grond waar het Warmtesysteem wordt aangelegd op grond van artikel 5:20 lid 1 BW (verticale natrekking) eigenaar wordt van het Warmtesysteem. Concessiehouder beschikt evenwel over het Warmtesysteem om dit te Exploiteren.

3 Concessieverlener zal bij uitgifte in erfpacht van grond ten behoeve van Nieuwbouw borgen dat:

- a) het Warmtesysteem in onroerende zaken waarop het erfpachtrecht betrekking heeft mag liggen dan wel zulke onroerende zaken mag doorkruisen en
- b) de Concessieverlener voor de duur van de Overeenkomst onbelemmerde toegang heeft tot het Warmtesysteem – voor zover dat gelegen is in bedoelde onroerende zaken – teneinde dat te kunnen (laten) realiseren, onderhouden en het Exploitatieright te kunnen uitoefenen.

Ook voor het overige zal Concessieverlener bij verkoop van of vestiging van zakelijke rechten op haar gronden in het Concessiegebied rekening houden met het Warmtesysteem en voornoemde voorwaarden bedingen.

4 Concessiehouder zal bij de realisatie, het onderhoud van het Warmtesysteem, alsook bij de Exploitatie publiekrechtelijke regels en aanwijzingen op grond van die regels van Concessieverlener opvolgen en rekening houden met rechten van derden.

5 Voor zover Concessiehouder het Warmtesysteem aanlegt in grond van anderen dan zoals bedoeld in lid 2, zorgt Concessiehouder ervoor dat Concessieverlener te allen tijde eigenaar is van het Warmtesysteem en zal Concessiehouder op eerste verzoek en ten genoegen van Concessieverlener een of meer zodanige zakelijke rechten,

waaronder een onvoorwaardelijk recht van opstal van onbepaalde duur, doen vestigen als naar het redelijk oordeel van de Concessieverlener nodig is om zeker te stellen dat – ook na ommekomst van de Overeenkomst –:

- a) Concessieverlener de eigendom van het Warmtesysteem verkrijgt en behoudt;
- b) het Warmtesysteem in onroerende zaken van derden mag liggen dan wel zulke onroerende zaken mag doorkruisen; en
- c) de Concessieverlener onbelemmerde toegang heeft tot het Warmtesysteem – voor zover dat gelegen is in onroerende zaken van derden – teneinde dat te kunnen realiseren en onderhouden, alsook het Exploitatieright te kunnen uitoefenen. Indien daarvoor medewerking van Concessieverlener nodig is, stelt Concessiehouder haar daarvan tijdig op de hoogte.

- 6 Concessieverlener zal aan het bepaalde in lid 5 haar medewerking verlenen, onder meer door haar kennis en eventueel beschikbare modelcontracten of -akten ter beschikking te stellen aan Concessiehouder.
- 7 Alle kosten van vestiging of verkrijgen van de in lid 5 genoemde zakelijke rechten komen voor rekening van Concessiehouder. De kosten ter zake van het bepaalde in lid 3 zijn voor rekening van Concessieverlener.

8 Intellectuele eigendomsrechten

- 1 Concessiehouder verleent hierbij aan Concessieverlener een alomvattende, onvoorwaardelijke, ongelimiteerde, wereldwijde, eeuwigdurende, onherroepelijke, niet te beëindigen, overdraagbare en vergoedingsvrije niet-exclusieve (sub)licentie, met het recht om (al dan niet na ommekomst van de Overeenkomst, en al dan niet aan opvolgende concessiehouders, om niet) sublicenties te verlenen, om alle intellectuele eigendomsrechten die (direct of indirect) zijn gebruikt ontstaan of zullen ontstaan in verband met de uitvoering van de Overeenkomst met de Documenten en het Warmtesysteem te gebruiken, waaronder het gebruik van software inclusief broncode(s), in het kader van het Warmtesysteem. Onder gebruiken wordt hier in het bijzonder (maar niet uitsluitend) verstaan:
 - a) het gebruiken (in al dan niet gewijzigde vorm) ten behoeve van het beheer, onderhoud en de instandhouding van het Warmtesysteem, alsook de Exploitatie, waaronder begrepen gedeeltelijke of gehele wijziging of vernietiging;
 - b) het gebruiken (in al dan niet gewijzigde vorm) ten behoeve van de realisatie als bedoeld in lid 5 en 6;
 - c) het gebruiken (in al dan niet gewijzigde vorm) van afbeeldingen van het Warmtesysteem; en
 - d) alle openbaarmakings- en verveelvoudigingshandelingen (al dan niet in gewijzigde vorm), waaronder de openbaarmakings- en verveelvoudigingshandelingen

die in de visie van Concessieverlener (direct of indirect) nodig zijn, in het bijzonder (maar niet uitsluitend) voor beheer, onderhoud en de instandhouding van het Warmtesysteem, alsook de Exploitatie.

- 2 Voor zover voor de uitvoering van de Overeenkomst, of het voortzetten van het gebruik van hetgeen onder deze Overeenkomst geleverd wordt na ommekomst van de Overeenkomst, licenties moeten worden verkregen voor het gebruik van intellectuele eigendomsrechten van derden – zoals voor het hergebruik van oude ontwerpen of voor het gebruik van standaardsoftware – moet Concessiehouder de benodigde licenties verwerven ten behoeve van en op naam van Concessieverlener. Voor zover het niet mogelijk is deze licenties te verwerven op naam van Concessieverlener, garandeert Concessiehouder dat zij ten minste geborgd heeft dat Concessieverlener niet gebonden is aan Concessiehouder voor het beheer, onderhoud en de instandhouding van het Warmtesysteem, alsook de Exploitatie in de toekomst, en de Concessieverlener het beheer, onderhoud, de instandhouding en Exploitatie zelf kan voortzetten, al dan niet door die aan een derde uit te besteden zonder dat daarmee inbreuk wordt gemaakt op intellectuele eigendomsrechten van Concessiehouder of derden.
- 3 Concessiehouder zal steeds op eerste verzoek van Concessieverlener, onverwijld en om niet (in door Concessieverlener vrijelijk te bepalen, digitale of niet-digitale vorm), aan Concessieverlener kopieën verstrekken (waaronder begrepen Documenten, software (broncode daaronder begrepen) en ontwerpen) van al hetgeen onderwerp is van de in lid 1 bedoelde licentie en/of waarin de in dat artikel bedoelde intellectuele eigendomsrechten besloten liggen. Bij periodieke Monitoringsrapportages zal Concessiehouder steeds aan Concessieverlener een digitale kopie verstrekken van de broncode (en bijbehorende documentatie) van de dan actuele software die onder de in lid 1 bedoelde licentie valt.
- 4 Concessiehouder:
 - a) doet zoveel als wettelijk gezien mogelijk afstand van persoonlijkheidsrechten en mag, met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 lid 3 van de Auteurswet, in relatie tot Concessieverlener of partijen die van Concessieverlener sublicenties hebben ontvangen, dus geen beroep doen op artikel 25 lid 1 sub (a), (b) en (c) Auteurswet met betrekking tot de Documenten, het Warmtesysteem of een daaruit voortvloeiend ontwerp of werk;
 - b) zich niet verzetten tegen een andere gehele of gedeeltelijke wijziging of vernietiging van de Documenten, het Warmtesysteem of een daaruit voortvloeiend ontwerp of werk, de in licentie gegeven software en/of andere werken die onder de in lid 1 bedoelde licentie vallen;
 - c) garandeert (en leidt het ertoe) dat ook (voormalig) werknemers en eventueel (al dan niet in het verleden) ingeschakelde derden hun persoonlijkheidsrechten niet aan het ongestoorde gebruik van de onder 1 bedoelde licentie tegenwerpen.

- 5 Concessieverlener mag het ontwerp of Warmtesysteem dat in de Documenten is belichaamd of daaruit voortvloeit zonder tussenkomst van Concessiehouder ook in zijn geheel of gedeeltelijk realiseren of doen realiseren (“verveelvoudigen” in de zin van artikel 13 Auteurswet) als deze Overeenkomst voortijdig is beëindigd op grond van artikel 40 (Beëindiging bij een tekortkoming Concessiehouder), artikel 41 (Beëindiging op andere gronden voor risico van Concessiehouder), of artikel 43 (Beëindiging in geval van overmacht) of 44 (Beëindiging bij onvoorziene omstandigheden of wijziging wettelijk kader verrichting en afname van Diensten).
- 6 Onder realiseren bedoeld in het vorige lid valt het recht van Concessieverlener om voor deze vorm van gebruik derden in te schakelen. Concessiehouder doet hierbij afstand van enig recht zich te verzetten tegen de in deze bepaling genoemde vorm van gebruik, in het bijzonder het recht om zich te dien aanzien op enig intellectueel eigendomsrecht te beroepen om dat gebruik te verhinderen of in te perken.

9 Energieconcept

- 1 Voor de Productie is Concessiehouder niet gehouden gebruik te maken van het Energieconcept, zoals ingediend bij Inschrijving als onderbouwing van de Energieprestatie. Concessiehouder kan in afwijking van het bij Inschrijving ingediende Energieconcept andere of aanvullende duurzame bronnen en technieken voor de Productie aanwenden mits minimaal aan de Energieprestatie wordt voldaan, Gebouweigenaren en Afnemers daarmee niet worden benadeeld en deze Overeenkomst en alle toepasselijke wet- en regelgeving onverkort worden nageleefd.
- 2 Voor de Productie is Concessiehouder niet gehouden gebruik te maken van bodemenergie. Concessiehouder kan in plaats daarvan of aanvulling daarop andere duurzame bronnen en technieken voor de Productie aanwenden mits minimaal aan de Energieprestatie wordt voldaan, Gebouweigenaren en Afnemers daarmee niet worden benadeeld en deze Overeenkomst en alle toepasselijke wet- en regelgeving onverkort worden nageleefd.

10 Energieprestatie

- 1 Concessiehouder dient ervoor te zorgen dat de Energieprestatie wordt behaald, met inachtneming van de bij Inschrijving toegezegde verbeteringen.
- 2 Concessiehouder dient door overlegging van de conform Bijlage 7 berekende energieprestatie op de aldaar genoemde momenten aan te tonen dat de werkelijke energieprestatie van het Warmtesysteem ten minste gelijk is aan de Energieprestatie.

- 3 Concessiehouder dient jaarlijks de energieprestatie te meten conform de berekenwijze in Bijlage 7. Concessiehouder legt jaarlijks de aldus berekende (gemiddelde) energieprestatie aan Concessieverlener over. Vanaf het moment dat er Monitoringsrapportages verstrekt moeten worden, gebeurt dit bij de Monitoringsrapportage.
- 4 Concessiehouder dient vanaf zes (6) maanden na ingangsdatum van de Overeenkomst te allen tijde te beschikken over een geldige BCRG-verklaring en deze jaarlijks bij de Monitoringsrapportage aan Concessieverlener over te leggen.

11 Vergunningen

- 1 Concessiehouder dient tijdig en gedurende de looptijd van de Concessie op haar kosten te beschikken over alle vergunningen en toestemmingen die vereist zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst, tenzij in deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 2 Tot de in lid 1 bedoelde benodigde vergunningen en toestemmingen behoren in ieder geval:
 - a) een WKO-vergunning, voor zover Concessiehouder gebruik zal maken van WKO;
 - b) vergunningen voor de toepassing van aquathermie voor zover Concessiehouder daarvan gebruik zal maken;
 - c) alle vergunningen en toestemmingen vereist voor de aanleg, realisatie en ruimtelijke inpassing van het Warmtesysteem ; en
 - d) alle vergunning en toestemmingen vereist voor Productie, Transport en Levering.
- 3 Tot de in lid 1 bedoelde benodigde vergunningen en toestemmingen behoren niet:
 - a) de toestemmingen en rechten waarvoor Concessieverlener op grond van artikel 7 lid 3 verantwoordelijk is;
 - b) de omgevingsvergunning voor de inpandige technische ruimten.
- 4 Concessiehouder garandeert alle voorwaarden die zijn of worden verbonden aan enige vergunning of toestemming na te leven.
- 5 Concessieverlener zal – voor zover rechtens geoorloofd – zich inspannen om de vergunningen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Warmtesysteem en waarvoor haar College van B&W bevoegd gezag is, binnen de geldende wettelijke termijnen te verlenen.
- 6 Concessiehouder verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan Concessieverlener en doet al datgene wat nodig is om op de Einddatum of op de datum van eerdere beëindiging van deze Overeenkomst de op dat moment op naam van Concessiehouder gestelde vergunningen en toestemmingen op naam van Concessieverlener te (la-ten) stellen.

- 7 Concessieverlener verleent aan Concessiehouder hierbij een onherroepelijke volmacht om in haar naam die vergunningen en toestemmingen aan te vragen die door de eigenaar van het Warmtesysteem aangevraagd moeten worden en noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze Overeenkomst.

ONTWERP- EN REALISATIEFASE

12 Ontwerp en realisatie van het Warmtesysteem

- 1 Concessiehouder moet het Warmtesysteem ontwerpen en realiseren conform de eisen die de Overeenkomst daaraan stelt en zodanig dat zij tijdig voldoet aan het bepaalde in artikel 17 (Aansluiting). Concessiehouder zal daartoe alle kosten en lasten op zich nemen waaronder in ieder geval alle belastingen, leges, retributies en/of eventuele rechten die direct of indirect verband houden met het Warmtesysteem.
- 2 Het is Concessiehouder toegestaan om het Warmtesysteem in delen (gefaseerd) aan te leggen.
- 3 Concessiehouder dient het ontwerp van het Warmtesysteem af te stemmen met de relevante afdelingen van de gemeente Den Haag zoals genoemd in het Programma van Eisen en alle relevante bevoegde gezagen.
- 4 Concessiehouder sluit alle overeenkomsten met derden voor het ontwerp en de realisatie van het Warmtesysteem, alsook de Exploitatie af in eigen naam en voor eigen rekening en risico.
- 5 Concessiehouder garandeert dat het Warmtesysteem gedurende de gehele looptijd van de Overeenkomst voldoet aan alle vigerende wet- en regelgeving en vergunningsvoorwaarden.
- 6 Concessiehouder borgt de veiligheid en duurzaamheid van het Warmtesysteem en beschermt het tegen digitale criminaliteit.

13 Ruimtelijke inpassing Warmtesysteem

- 1 Concessiehouder dient zorg te dragen dat de ruimtelijke inpassing van het Warmtesysteem past binnen de ruimtelijke en kwalitatieve kaders zoals bestemmingsplan(en) en beeldkwaliteitsplan(nen) van Concessieverlener, waaronder de geldende kaders of de daarvoor in de plaats komende kaders.

- 2 Concessiehouder zal de realisatie van technische ruimten in de openbare ruimte (zoals WKO-putten en technische ruimten voor aquathermie-installaties) en in de Gebouwen (zoals de technische ruimte(n) voor de warmtepompen, de in pandige leidingen en Afleversets) als onderdeel van het Warmtesysteem uitvoeren met inachtneming van de geldende of de daarvoor in de plaats komende ruimtelijke en kwalitatieve kaders zoals bestemmingsplan(nen) en beeldkwaliteitsplan(nen).

14 Ontwerpmanagementplan

- 1 Concessiehouder dient een Ontwerpmanagementplan op te stellen dat gebaseerd is op en ten minste hetzelfde kwaliteitsniveau heeft als het Ontwerpmanagementplan zoals ingediend is bij Inschrijving (Bijlage 8).
- 2 Het Ontwerpmanagementplan dient door Concessiehouder aan Concessieverlener ter vaststelling te worden voorgelegd overeenkomstig Bijlage 6 (Vaststellingsprocedure).
- 3 Na vaststelling van het Ontwerpmanagementplan dient Concessiehouder bij de uitvoering van de ontwerpwerkzaamheden het Ontwerpmanagementplan na te leven.

15 Afgifte Aanvangscertificaat

- 1 Als Concessiehouder meent dat aan de voorwaarden voor afgifte van het Aanvangscertificaat genoemd in het Programma van Eisen is voldaan, kan Concessiehouder de documenten die vereist zijn voor afgifte van het Aanvangscertificaat aan Concessieverlener overhandigen. Concessiehouder mag, zodra een document gereed is deze aan Concessieverlener overhandigen.
- 2 Concessieverlener zal uiterlijk binnen veertien (14) werkdagen na overhandiging van een document als bedoeld in lid 1 aan Concessiehouder laten weten of Concessiehouder heeft aangetoond dat Concessiehouder aan de in lid 1 genoemde voorwaarden heeft voldaan.
- 3 Concessiehouder dient een document dat volgens Concessieverlener niet voldoet aan één of meer voorwaarden als bedoeld in lid 2 aan te passen en opnieuw bij Concessieverlener ter beoordeling in te dienen.
- 4 Als Concessiehouder heeft aangetoond dat aan alle voorwaarden voor afgifte van het Aanvangscertificaat is voldaan moet Concessieverlener binnen veertien (14) werkdagen nadat zij alle documenten waaruit dat blijkt, heeft ontvangen, het Aanvangscertificaat aan de Concessiehouder afgeven.

- 5 Concessiehouder mag voordat Concessieverlener het Aanvangscertificaat heeft verstrekt geen andere werkzaamheden uitvoeren dan de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om het betreffende Aanvangscertificaat te verkrijgen, met uitzondering van noodzakelijke voorbereidende werkzaamheden waar Concessieverlener mee heeft ingestemd.
- 6 Concessiehouder dient indien het Warmtesysteem gefaseerd wordt aangelegd telkens voordat aangevangen wordt met de werkzaamheden voor het betreffende deel een afzonderlijk Aanvangscertificaat aan te vragen.

16 (Gedeeltelijke) voltooiing van het Warmtesysteem

- 1 Binnen één week na de (gedeeltelijke) voltooiing van het Warmtesysteem, dat wil zeggen dat het Warmtesysteem voldoet aan de eisen uit de Overeenkomst en het Warmtesysteem ook als zodanig functioneert, zal Concessiehouder de Concessieverlener schriftelijk daarover informeren.
- 2 Concessiehouder moet bij de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in lid 1 meesturen:
 - a) Een (de) verificatie - en validatierapport(en) waaruit blijkt dat het Warmtesysteem voldoet aan de daaraan gestelde eisen.
 - b) Een verklaring van de relevante afdelingen van de gemeente Den Haag en de bevoegde gezagen bedoeld in artikel 12 lid 3 waaruit blijkt dat het (ruimtelijk) ontwerp van het Warmtesysteem ook is uitgevoerd conform de op basis van dat artikel gemaakte afspraken en gegeven aanwijzingen.
- 3 Concessieverlener zal binnen 14 werkdagen na overhandiging van een document als bedoeld in lid 1 aan Concessiehouder laten weten of Concessiehouder heeft aangetoond aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst en het Programma van Eisen is voldaan.
- 4 Concessiehouder mag een document dat volgens Concessieverlener niet voldoet aan één of meer voorwaarden bedoeld in lid 3, aanpassen en opnieuw bij de Concessieverlener indienen.
- 5 Zodra Concessieverlener heeft vastgesteld dat het Warmtesysteem (gedeeltelijk) is voltooid en voldoet aan de voorwaarden uit deze Overeenkomst en in overeenstemming is met het Programma van Eisen zal Concessieverlener dit schriftelijk mededelen aan de Concessiehouder.

17 Aansluiting

- 1 Concessiehouder zal, totdat de Bodemcapaciteit volledig benut is, alle Nieuwbouw op verzoek van de Gebouweigenaar tijdig conform lid 3 voorzien van een Aansluiting en voor de duur van de Concessie Aangesloten houden zodanig dat aan haar verplichtingen uit deze Overeenkomst, het Warmteplan en het bij of krachtens de wet gestelde wordt voldaan.
- 2 Indien de Bodemcapaciteit niet volledig benut wordt om aan haar verplichting in lid 1 te voldoen zal Concessiehouder deze extra capaciteit zo veel mogelijk benutten om ook Overig Vastgoed op verzoek van de Gebouweigenaar tijdig van een Aansluiting te voorzien, waarbij de daarvan deel uitmakende nieuwbouw voor bestaande bouw gaat, tenzij:
 - a) het redelijkerwijs technisch of financieel niet haalbaar is de Aansluiting aan te brengen;
 - b) Concessiehouder technisch niet in staat is Warmte en/of Koude aan de betreffende Afnemers te leveren;
 - c) Concessiehouder door de Aansluiting haar overige verplichtingen uit deze Overeenkomst redelijkerwijs niet kan uitvoeren.
- 3 Concessiehouder draagt ervoor zorg dat alle Nieuwbouw die deel uitmaakt van een Ontwikkelblok uiterlijk drie (3) maanden voor de oplevering van dat Ontwikkelblok is Aangesloten, dan wel zoveel eerder of later als met de betreffende Gebouweigenaar is overeengekomen en vastgelegd in de Aansluitovereenkomst.
- 4 Het bepaalde in dit artikel laat een eventuele bij of krachtens wet geldende verplichting tot Aansluiting onverlet.
- 5 Indien de capaciteit van het Warmtesysteem groter blijkt dan nodig is om te voldoen aan haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en het bij of krachtens wet gestelde, kan Concessiehouder Afnemers buiten het Concessiegebied op het Warmtesysteem Aansluiten en ten behoeve van hen de Levering verzorgen, mits en voor zover Concessiehouder haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst gedurende de gehele Concessieperiode overigens onverkort nakomt en rechten van derden en wet- en regelgeving zich daartegen niet verzetten.

18 Klanttevredenheid

- 1 Concessiehouder dient een Klanttevredenheidsplan op te stellen dat gebaseerd is op, en ten minste hetzelfde kwaliteitsniveau heeft als, het Klanttevredenheidsplan zoals ingediend bij Inschrijving.

- 2 Het Klanttevredenheidsplan moet door Concessiehouder aan Concessieverlener ter vaststelling worden voorgelegd overeenkomstig Bijlage 6 (Vaststellingsprocedure).
- 3 Concessiehouder dient het Klanttevredenheidsplan na vaststelling daarvan uit te voeren.
- 4 Concessiehouder dient iedere twee jaar een klanttevredenheidsonderzoek uit te voeren met inachtneming van het Programma van Eisen. Nieuwbouw die minder dan 2 (twee) jaar is Aangesloten behoeft niet in dit klanttevredenheidsonderzoek betrokken te worden.
- 5 De Gemiddelde klanttevredenheid dient minimaal 6.5 te zijn. Indien het gemeten rapportcijfer lager is dan 6.5 dient Concessiehouder concrete maatregelen te treffen om de Gemiddelde klanttevredenheid te verhogen naar minimaal 6.5. Concessiehouder zal zes (6) maanden na de eerste meting een hermeting uitvoeren op die aspecten die zij verbeterd heeft en opnieuw de Gemiddelde klanttevredenheid te berekenen waarbij de bij de hermeting behaalde scores in de plaats treden van de eerdere scores op de betreffende aspecten. Indien het gemeten rapportcijfer wederom lager is dan 6.5, is artikel 59 lid 2 van toepassing.

EXPLOITATIEFASE

19 Afgifte Exploitatiecertificaat

- 1 Concessiehouder dient ten behoeve van de Exploitatie te beschikken over een door Concessieverlener afgegeven Exploitatiecertificaat.
- 2 Als Concessiehouder meent dat aan de voorwaarden voor afgifte van het Exploitatiecertificaat genoemd in het Programma van Eisen is voldaan, kan Concessiehouder de documenten die vereist zijn voor afgifte van het Exploitatiecertificaat aan Concessieverlener overhandigen. Concessiehouder mag die documenten gefaseerd aan de Concessieverlener overhandigen.
- 3 Concessieverlener zal binnen veertien (14) werkdagen na overhandiging van de documenten, als bedoeld in lid 2, aan Concessiehouder laten weten of Concessiehouder heeft aangetoond dat aan de daar bedoelde voorwaarden is voldaan.
- 4 De Concessiehouder dient een document dat volgens Concessieverlener niet voldoet aan één of meer voorwaarden als bedoeld in lid 3 aan te passen en opnieuw bij Concessieverlener in te dienen.

- 5 Als Concessiehouder heeft aangetoond dat aan alle voorwaarden voor afgifte van het Exploitatiecertificaat is voldaan moet de Concessieverlener binnen 14 werkdagen na ontvangst van alle documenten waaruit dat blijkt het Exploitatiecertificaat aan de Concessiehouder verstrekken.
- 6 Concessiehouder dient, indien het Warmtesysteem gefaseerd wordt aangelegd, telkens voordat aangevangen wordt met de Exploitatie voor het betreffende deel een afzonderlijk Exploitatiecertificaat aanvragen.

20 Exploitatie

- 1 Concessiehouder zal het Warmtesysteem voor eigen rekening en risico Exploiteren.
- 2 Concessiehouder heeft geen recht op enige vergoeding door Concessieverlener anders dan uitdrukkelijk vastgelegd in deze Overeenkomst.
- 3 Concessiehouder is niet verplicht tot afdracht van inkomsten uit de Concessie aan Concessieverlener.
- 4 Concessieverlener kan in geen geval garanderen dat er daadwerkelijk Nieuwbouw ontwikkeld wordt, Aansluitovereenkomsten en overeenkomsten ter zake van Levering worden gesloten of dat Warmte en Koude zullen worden afgenomen. Concessiehouder kan aan deze Overeenkomst, het Warmteplan of overeenkomsten tussen Concessieverlener en Gebouweigenaren geen rechten ontlenen ten aanzien van (de hoeveelheid) te ontwikkelen of Aan te sluiten Vastgoed. Concessieverlener is niet aansprakelijk jegens Concessiehouder voor enige schade voortvloeiend uit het niet (volledig) tot stand komen van bedoelde ontwikkelingen of overeenkomsten.
- 5 Indien en voor zover Concessiehouder de haar bij WKO-vergunning vergunde rechten niet wenst te benutten, zal zij deze rechten overdragen aan Concessieverlener of een door Concessieverlener aangewezen derde.

21 Diensten (Productie, Transport en Levering)

- 1 Concessiehouder verplicht zich de Diensten ten behoeve van alle Afnemers te verrichten conform het Programma van Eisen en de overige bepalingen in deze Overeenkomst.
- 2 Concessiehouder zal met elke Afnemer op diens eerste verzoek een Leveringsovereenkomst sluiten met inachtneming van artikel 23 (Tarieven en voorwaarden voor Levering).

- 3 Concessiehouder dient onverkort en onbeperkt aan haar verplichting tot Levering onder de Concessie te voldoen en elke Afnemer op elk moment de gevraagde hoeveelheid Warmte en Koude te Leveren.

22 Tijdelijke voorziening

- 1 Indien het Warmtesysteem niet tijdig of tijdelijk niet (geheel) beschikbaar is om aan haar verplichting tot Levering conform de Overeenkomst te voldoen, zal Concessiehouder een tijdelijke voorziening inzetten om de Levering zeker te stellen. Deze tijdelijke voorziening moet voldoen aan de daaraan in het Programma van Eisen gestelde eisen.
- 2 Concessiehouder zal de in lid 1 genoemde tijdelijke voorziening uitsluitend inzetten in en voor de duur van de daar genoemde gevallen en zal alle nodige maatregelen treffen om te zorgen dat het Warmtesysteem zo snel mogelijk beschikbaar is.
- 3 Vanaf het moment dat een tijdelijke voorziening twaalf (12) maanden op grond van lid 1 is ingezet, zijn de afwijkingen die op grond van het Programma van Eisen voor een tijdelijke voorziening gelden niet langer van kracht en dient de voorziening te voldoen aan alle aan het Warmtesysteem gestelde eisen, waaronder de Energieprestatie, en daaraan te blijven voldoen, onverminderd lid 2.
- 4 Indien Concessiehouder lid 2 of 3 niet naleeft kan Concessieverlener haar een boete opleggen wegens het niet behalen van de Energieprestatie conform artikel 59 lid 3.

23 Tarieven en voorwaarden voor Levering

- 1 Het gebruiksfhankelijk deel van het tarief dat de Concessiehouder aan Afnemers in rekening brengt voor de levering van Warmte bedraagt niet meer dan het op dat moment geldende bij of krachtens de wet vastgestelde (maximum)tarief.
- 2 Het gebruiksonafhankelijk deel van het tarief dat de Concessiehouder aan Afnemers in rekening brengt voor de levering van Warmte bedraagt niet meer dan:
 - a) voor de Categorie Woningen Groot en voor Utiliteit met een Aansluiting tot en met 100 kW: 90% van het op dat moment geldende bij of krachtens de wet vastgestelde maximumtarief;
 - b) voor Categorie Woningen Midden: 80% van het op dat moment geldende bij of krachtens de wet vastgestelde maximumtarief;
 - c) voor de Categorie Woningen Klein 70% van het op dat moment geldende bij of krachtens de wet vastgestelde maximumtarief.Deze tarieven zijn opgenomen in Bijlage 4 (Financiële bijlage).

- 3 Het gebruiksafhankelijke tarief dat de Concessiehouder aan Afnemers in rekening brengt voor de levering van Koude aan woningen en voor Utiliteit met een Aansluiting tot 100 kW bedraagt € 0. Voor Utiliteit met een Aansluiting van 100 kW of meer hanteert Concessiehouder marktconforme tarieven.
- 4 Het gebruiksonafhankelijk deel van het tarief dat de Concessiehouder aan Afnemers in rekening brengt voor de levering van Koude bedraagt niet meer dan:
- voor de Categorie Woningen Groot en voor Utiliteit met een Aansluiting tot en met 100 kW: 90% van het op dat moment geldende bij of krachtens de wet vastgestelde maximumtarief;
 - voor Categorie Woningen Midden: 80% van het op dat moment geldende bij of krachtens de wet vastgestelde maximumtarief;
 - voor de Categorie Woningen Klein 70% van het op dat moment geldende bij of krachtens de wet vastgestelde maximumtarief.
- Deze tarieven zijn opgenomen in Bijlage 4 (Financiële bijlage).
- 5 De Eénmalige Aansluitbijdrage die Concessiehouder ter zake van Nieuwbouw – met uitzondering van de Nieuwbouw in veld H (zie Bijlage 1) - aan de Gebouweigenaar in rekening brengt voor een Aansluiting van een woning of van Utiliteit tot en met 100 kW, bedraagt niet meer dan het volgens paragraaf 3 van Bijlage 4 (Financiële bijlage) vastgestelde bedrag, jaarlijks geïndexeerd volgens het bepaalde in artikel 48, en dient in overeenstemming te zijn en niet meer te bedragen dan het tarief dat op enig moment ter zake bij of krachtens de wet zal gelden voor een Individuele Aansluiting.
- 6 Ter zake van Overig Vastgoed en de Nieuwbouw in veld H (zie Bijlage 1) is lid 5 van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat het Concessiehouder binnen de bij of krachtens de wet gestelde kaders vrij staat aanvullende kosten in rekening te brengen, indien en voor zover sprake is van aanvullende werkzaamheden en investeringen ten opzichte van de werkzaamheden en investeringen die behoren bij het Warmtesysteem waarvoor de Eénmalige Aansluitbijdrage is overeengekomen.
- 7 Concessiehouder zal ter zake van de Levering aan Afnemers op non-discriminatoire wijze voorwaarden hanteren die:
- voldoen aan de eisen, voorwaarden en tarieven in deze Overeenkomst;
 - redelijk zijn;
 - in overeenstemming zijn met het bij of krachtens de wet gestelde;
 - door Concessieverlener zijn getoetst aan deze Overeenkomst.
- Deze voorwaarden worden vastgelegd in de Leveringsovereenkomst.
- 8 Concessiehouder zal in de voorwaarden voor Levering borgen dat Afnemers akkoord zijn met de overdraagbaarheid van de Leveringsovereenkomsten aan Concessieverlener of een door haar aan te wijzen opvolgend concessiehouder.

- 9 Aanvullingen of wijzigingen van de voorwaarden voor Levering tijdens de looptijd van de Concessieovereenkomst dienen vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het Panel van Afnemers onverminderd het bepaalde in lid 7, met uitzondering van wijzigingen die nodig zijn om te voldoen aan gewijzigde wet- of regelgeving.
- 10 Concessiehouder garandeert gedurende de gehele looptijd van de Overeenkomst de in of krachtens dit artikel en Bijlage 4 (Financiële bijlage) vastgelegde tarieven en voorwaarden, inclusief eventuele wijzigingen daarvan, te hanteren en na te leven met inachtneming van het bij of krachtens de wet bepaalde.

24 Onderbreking van de Levering

- 1 Concessiehouder doet al hetgeen redelijkerwijs in haar vermogen ligt om:
 - a) afsluiting van een Aansluiting en onderbreking van de Levering te voorkomen, in het bijzonder in de periode van 1 oktober tot 1 april;
 - b) een onderbreking van de Levering van te voorkomen en indien een onderbreking zich toch voordoet, deze zo snel mogelijk te verhelpen.

25 Beheer en onderhoud

- 1 Concessiehouder dient nadat het Warmtesysteem voltooid is en de Exploitatie is aangevangen gedurende de resterende looptijd van de Overeenkomst voor eigen rekening en risico het Warmtesysteem te beheren en te onderhouden en zo nodig voor zodanig herstel of vervanging van (delen) van het Warmtesysteem zorg te dragen dat betrouwbare Levering conform de Overeenkomst gedurende de Concessieperiode gewaarborgd is.
- 2 Het beheer en onderhoud van het Warmtesysteem omvatten mede alle werkzaamheden die dienstig zijn aan het goed functioneren van het Warmtesysteem en het verrichten van de Diensten en dienen minimaal te voldoen aan het ter zake bij of krachtens de wet gestelde, de daarvoor geldende normen en richtlijnen en dienen overigens in overeenstemming te zijn met het Programma van Eisen.

26 Innovatie

- 1 Partijen streven naar (verdere) verbetering van de Energieprestatie gedurende de Concessieperiode. Concessiehouder rapporteert aan Concessieverlener jaarlijks bij de Monitoringsrapportage de door haar gerealiseerde verbeteringen en de effecten daarvan.

- 2 Concessiehouder verplicht zich om nieuwe ontwikkelingen te volgen en mogelijkheden te onderzoeken die kunnen bijdragen aan verbetering van de Energieprestatie. Concessiehouder zal Concessieverlener ter zake jaarlijkse analyses bij de Monitoringsrapportage verstrekken, voorzien van twee concrete realistische verbetervoorstellen. Daarnaast onderzoekt Concessiehouder of door Concessieverlener aangedragen voorstellen voor verbetering van de Energieprestatie toegepast kunnen worden en doet Concessiehouder daarvan verslag in voornoemde analyses.
- 3 Partijen treden in overleg over de wenselijkheid en de (financiële) haalbaarheid van de uitvoering van de in vorige lid genoemde verbetervoorstellen. Indien voor die uitvoering wijziging van de Overeenkomst nodig is, geldt het bepaalde in artikel 49 t/m 51.
- 4 De vorige leden doen niet af aan de verplichting van Concessiehouder om de bij Inschrijving aangeboden verbeteringen van de Energieprestatie of anderszins noodzakelijke verbeteringen van de Energieprestatie voor eigen rekening en risico uit te voeren. Het bepaalde in lid 3 is daarop niet van toepassing.

KWALITEITSBORGING

27 Kwaliteitsmanagementsysteem

- 1 Concessiehouder dient een Kwaliteitsmanagementsysteem in te richten en in stand te houden dat van toepassing is op de werkzaamheden en Diensten die uit de Overeenkomst voortvloeien.
- 2 Het Kwaliteitsmanagementsysteem moet zijn beschreven in het Kwaliteitsmanagementplan, dat gebaseerd is op en ten minste hetzelfde kwaliteitsniveau heeft als het Kwaliteitsmanagementplan zoals ingediend bij Inschrijving (Bijlage 8). Het Kwaliteitsmanagementsysteem en de beschrijving daarvan in het Kwaliteitsmanagementplan moeten zijn ingericht conform en voldoen aan NEN ISO 9001.
- 3 Concessiehouder zal bij de uitvoering van de werkzaamheden en Diensten op grond van deze Overeenkomst, het Kwaliteitsmanagementplan naleven.
- 4 Concessiehouder dient gedurende de looptijd van deze Overeenkomst te blijven beschikken over de NEN-EN-ISO 9001-, BRL-SIKB11000- en KBI 6000-21-certificaten of daarvoor in de plaats komende certificaten die moeten zijn afgegeven door een certificatie-instelling, die daartoe is erkend door een nationale, bevoegde, accreditatie-instelling (in Nederland: de Raad voor Accreditatie).

- 5 Concessiehouder dient gedurende de looptijd van deze Overeenkomst blijvend te beschikken over een geldig certificaat BRL SIKB 11000 Ontwerp, realisatie, beheer en onderhoud van het ondergrondse deel van installaties voor bodemenergie en een geldig certificaat BRL KBI 6000-21, Ontwerpen, installeren, beheren en onderhouden van energiecentrales van bodemenergiesystemen.

28 Monitoren en meetsysteem

- 1 Concessiehouder monitort de prestaties en resultaten van het gehele Warmtesysteem om de betrouwbaarheid van de levering te borgen en richt daartoe een meetsysteem in. Het meetsysteem dient gegevens te genereren die aantonen dat de prestaties en Diensten conform de Overeenkomst en de bij of krachtens de wet gestelde eisen worden geleverd.
- 2 Concessiehouder bepaalt zelf op welke wijze zij het meetsysteem bedoeld in lid 1 inricht en hoe de hoeveelheden geleverde Warmte en Koude wordt bepaald.
- 3 In het door Concessiehouder op te stellen Monitoringsplan beschrijft de Concessiehouder, welke prestaties en Diensten op welke wijze gemonitord en gemeten zullen worden en hoe dit zal worden uitgewerkt en geïmplementeerd.
- 4 Het Monitoringsplan moet door de Concessiehouder ter vaststelling door de Concessiehouder aan de Concessieverlener worden voorgelegd overeenkomstig Bijlage 6 Vaststellingsprocedure.
- 5 Concessiehouder moet de monitoring uitvoeren overeenkomstig het vastgestelde Monitoringsplan.
- 6 Concessiehouder legt de resultaten van de monitoring vast in de jaarlijkse door Concessiehouder op te stellen Monitoringsrapportage.

29 Registratie storingen en klachten

- 1 Concessiehouder dient ervoor zorg te dragen dat storingen en klachten gemeld en geregistreerd worden. Dit houdt in ieder geval in dat gedurende zeven (7) dagen per week en gedurende vierentwintig (24) uur per dag storingen telefonisch en via eventuele andere kanalen kunnen worden gemeld en vastgelegd, alsook een adequate registratie en afhandeling van een storingsmelding.
- 2 Concessiehouder zal de procesbeschrijving voor de registratie van storingen en klachten en de afhandeling daarvan opnemen in het Monitoringsplan.

30 Inspecties

- 1 Concessieverlener mag zowel tijdens de realisatie van het Warmtesysteem als tijdens de Exploitatie te allen tijde (laten) inspecteren (daaronder begrepen audits op het Kwaliteitsmanagementsysteem van Concessiehouder) of de Concessiehouder zijn verplichtingen op grond van de Overeenkomst nakomt. Concessiehouder moet Concessieverlener in het kader van een inspectie toelaten tot locaties waar de werkzaamheden en Diensten worden voorbereid of uitgevoerd en haar medewerking verlenen aan de inspectie. De Concessieverlener zal niet meer dan één (1) keer per jaar een inspectie (laten) verrichten
- 2 Concessiehouder zal Concessieverlener op haar verzoek op zo kort mogelijke termijn voorzien van alle informatie die Concessieverlener redelijkerwijs noodzakelijk acht voor het uitvoeren van een inspectie.
- 3 Bij het uitvoeren van een inspectie zal Concessieverlener zich inspannen om de uitvoering van de werkzaamheden en Diensten door Concessiehouder zo min mogelijk te belemmeren.
- 4 Concessieverlener zal binnen een redelijke termijn de resultaten van de inspectie ter informatie aan Concessiehouder verstrekken.
- 5 Concessieverlener hoeft van de haar toegekende bevoegdheid tot het uitvoeren van inspecties geen gebruik te maken.
- 6 Iedere Partij draagt de eigen kosten van een inspectie.

31 Gevolgen van inspecties en van kennisneming van documenten

- 1 Als Concessieverlener documenten toetst, vaststelt dan wel goedkeurt en/of een inspectie uitvoert is zij niet verplicht om eventuele tekortkomingen van Concessiehouder vast te stellen.
- 2 Een inspectie of afgifte van een certificaat of toestemming houdt geen goedkeuring van het ontwerp van het Warmtesysteem of de uitvoering van de werkzaamheden en Diensten in. Concessiehouder blijft er zelf voor verantwoordelijk dat zij aan haar verplichtingen op grond van deze Overeenkomst voldoet.
- 3 Concessieverlener draagt in geen geval aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid voor de inhoud van enig document dat zij in het kader van de Concessie toetst, vaststelt, goedkeurt of waarvan zij in dat verband kennisneemt of waarmee zij in dat verband instemt en dergelijke kennisname, toetsing, vaststelling, goedkeuring dan wel

instemming ontheft Concessiehouder niet van enige verantwoordelijkheid op grond van deze Overeenkomst.

COMMUNICATIE EN AFSTEMMING

32 Informatie

- 1 Partijen zullen elkaar informeren over de voortgang van de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 2 Concessiehouder is steeds verplicht om op verzoek van Concessieverlener alle relevante informatie te verschaffen die Concessieverlener nodig heeft om te allen tijde te kunnen toetsen of aan de verplichtingen uit deze Overeenkomst wordt voldaan en om zo nodig maatregelen te kunnen treffen om de uitvoering daarvan te bewerkstelligen. Indien Concessiehouder geheel of gedeeltelijk niet voldoet aan deze informatieplicht heeft Concessieverlener het recht op toegang tot alle hier bedoelde informatie.
- 3 De informatieplicht van Concessieverlener is beperkt tot de informatie waarover Concessieverlener zelf beschikt voor zover er geen wettelijk, rechterlijk of contractueel verbod bestaat deze informatie aan derden, en dus aan Concessiehouder, te verstrekken.

33 Verantwoordelijkheid voor informatie / risicoverdeling

- 1 Concessiehouder wordt geacht zich voorafgaand aan het doen van de Inschrijving, voldoende geïnformeerd te hebben omtrent de relevante omstandigheden in het Concessiegebied en zich zelfstandig een volledig beeld te hebben gevormd van de aard en de omvang van de eventuele risico's die aan de Overeenkomst verbonden zijn.
- 2 Concessiehouder aanvaardt dat de Overeenkomst geheel voor haar eigen rekening en risico is, behalve in die gevallen waarin de Overeenkomst uitdrukkelijk anders bepaalt.
- 3 Concessieverlener aanvaardt generlei verantwoordelijkheid voor informatie die zij voorafgaand aan het tijdstip waarop de Inschrijving werd gedaan heeft verstrekt en Concessiehouder doet afstand van ieder eventueel recht om Concessieverlener aan te spreken ter zake van onvolledigheid of onjuistheid van deze informatie, behalve voor zover het in Bijlage 3 (Verstreckte gegevens) opgenomen informatie betreft.

34 Overleg Concessiehouder - Concessieverlener

- 1 Concessiehouder en Concessieverlener zullen gedurende de looptijd van deze Concessie regelmatig met elkaar overleg voeren over de uitvoering van de Concessie conform deze Overeenkomst. Concessieverlener wijst na de ondertekening van de Overeenkomst een contactpersoon, aanspreekpunt, voor de Concessiehouder aan.
- 2 Concessieverlener verstrekt aan Concessiehouder een overzicht van de reguliere overleggen met onder meer de relevante afdelingen van de gemeente Den Haag en de bevoegde gezagen over vergunningen en toestemmingen, inpassing van kabels en leidingen en dergelijke, waarbij Concessiehouder aanwezig kan zijn.
- 3 Partijen zullen elkaar tijdig inlichten over hen bekende relevante wijzigingen in wet- en regelgeving en zullen de gevolgen daarvan voor deze Overeenkomst bespreken.

35 Afstemming Gebouweigenaren

- 1 Concessiehouder dient het ontwerp voor de in pandige installaties behorende bij het Warmtesysteem, de Aansluiting van Vastgoed en de realisatieplanning met inachtneming van het Programma van Eisen af te stemmen met Gebouweigenaren en vast te leggen in Aansluitovereenkomsten.
- 2 Concessiehouder kan met een Gebouweigenaar op zijn verzoek specifieke of aanvullende prestaties of diensten overeenkomen, mits voldaan wordt aan alle in deze Overeenkomst en de bij of krachtens de wet ter zake gestelde eisen. Deze prestaties en diensten worden vastgelegd in een Aansluitovereenkomst en kunnen onder andere betrekking hebben op:
 - a) vervanging van de centrale warmwateropwekinstallatie door een decentrale opwekking van warm tapwater en afstemming over de positie in het Vastgoed en het ontwerp daarvan;
 - b) concentratie van centrale technische ruimten indien een Ontwikkelblok uit meerdere gebouwen bestaat;
 - c) optimalisaties van het Energieconcept in relatie tot de Energieprestatie van het betreffende Vastgoed;
 - d) het niet installeren en exploiteren van individuele meetinrichtingen bij Niet-Zelfstandige Eenheden.
- 3 Eventuele kosten van de in het vorige lid bedoelde specifieke of aanvullende prestaties of diensten worden vastgelegd in de Aansluitovereenkomst.
- 4 Concessiehouder stelt Concessieverlener onverwijld schriftelijk op de hoogte van elke Aansluitovereenkomst die wordt gesloten.

36 Communicatie Gebouweigenaren en Afnemers

- 1 Concessiehouder is verantwoordelijk voor tijdige en juiste communicatie over het Warmtesysteem en de daarbij behorende verlening van Diensten aan de (toekomstige) en Gebouweigenaren en Afnemers en stemt de communicatie zo nodig met de Concessieverlener en de Gebouweigenaren af.

EINDE OVEREENKOMST EN OVERDRACHT

37 Verplichtingen Concessiehouder bij einde Overeenkomst

- 1 Op de Einddatum of op de datum dat de Concessie voortijdig eindigt vindt de Overdracht plaats door Concessiehouder aan Concessieverlener. Concessiehouder dient ervoor te zorgen dat op die datum:
 - a) het Warmtesysteem voldoet aan de eisen voor Overdracht zoals genoemd in het Programma van Eisen;
 - b) alle documenten die betrekking hebben op de uitvoering van deze Overeenkomst zijn in het Overdrachtdossier opgenomen en op overzichtelijke en logische wijze gerangschikt, en aan Concessieverlener of aan een door Concessieverlener aan te wijzen opvolgend concessiehouder verstrekt;
 - c) alle vorderingen uit hoofde van vrijwaringen en garanties die door Concessiehouder zijn verkregen in verband met de uitvoering van de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan Concessieverlener of aan een door Concessieverlener aan te wijzen opvolgend concessiehouder zijn gecedeerd;
 - d) alle vergunningen en toestemmingen die Concessiehouder in verband met de uitvoering van de Overeenkomst heeft verkregen aan Concessieverlener of aan een door Concessieverlener aan te wijzen opvolgend concessiehouder zijn overgedragen dan wel verschaft;
 - e) alle Leveringsovereenkomsten aan Concessieverlener of aan een door Concessieverlener aan te wijzen opvolgend concessiehouder zijn overgedragen; en
 - f) die handelingen zijn verricht die nodig zijn om de onbeperkte eigendom van de Concessieverlener ter zake van het Warmtesysteem te verzekeren; voor zover nodig zal Concessiehouder overigens ook na de Einddatum daartoe alle handelingen verrichten en medewerking verlenen aan Concessieverlener.
- 2 Concessiehouder stelt ten behoeve van de Overdracht een Protocol van Overdracht op overeenkomstig het Programma van Eisen.
- 3 Bij gedeeltelijke beëindiging van de Overeenkomst gelden de in lid 1 genoemde verplichtingen voor het gedeelte dat beëindigd is.

- 4 Indien Concessieverlener, in het geval van tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst, nog geen opvolgend concessiehouder gecontracteerd heeft, zal Concessiehouder op verzoek van Concessieverlener de Levering en overige Diensten onder dezelfde voorwaarden voortzetten totdat een opvolgend concessiehouder dan wel – een entiteit die gelieerd is aan – Concessieverlener de dienstverlening overneemt.

38 Overdrachtsinspecties

- 1 Partijen zullen met het oog op de Overdracht het Warmtesysteem inspecteren.
- 2 De eerste inspectie moet plaatsvinden niet eerder dan zesendertig (36) maanden en niet later dan vierentwintig (24) maanden voor de einddatum van de Overeenkomst. De laatste inspectie moet niet eerder dan twaalf (12) maanden en niet later dan zes (6) maanden voor de einddatum.
- 3 De inspecties vinden plaats op verzoek van Concessieverlener. Het verzoek dient minimaal vier (4) weken voor de inspectie te worden gedaan aan Concessiehouder en Concessiehouder zal daaraan dan gehoor geven.
- 4 De inspecties worden door Concessiehouder georganiseerd met inachtneming van redelijke instructies ter zake van Concessieverlener.
- 5 In geval van een voortijdige beëindiging van deze Overeenkomst zijn lid 1 en 4 van overeenkomstige toepassing en vinden de inspecties binnen een redelijke termijn plaats.

39 Afgifte Overdrachtscertificaat

- 1 Niet later dan een (1) maand voor de Einddatum moet Concessiehouder de in artikel 37 lid 1 van deze Overeenkomst genoemde documenten aan Concessieverlener overhandigen zodat Concessieverlener kan vaststellen dat op de Einddatum zal worden voldaan aan de voorwaarden voor afgifte van het Overdrachtscertificaat.
- 2 Concessiehouder mag de documenten bedoeld in artikel 37 lid 1 gefaseerd aan Concessieverlener overhandigen.
- 3 Concessieverlener zal binnen veertien (14) werkdagen na overhandiging van de documenten als bedoeld in lid 1 aan Concessiehouder laten weten of Concessiehouder heeft aangetoond dat zij aan de verplichtingen in artikel 37 heeft voldaan.

- 4 Concessiehouder dient een document dat volgens Concessieverlener niet aan één of meer voorwaarden als bedoeld in lid 3 voldoet, aan te passen en opnieuw bij de Concessieverlener in te dienen.
- 5 Als Concessiehouder heeft aangetoond dat aan alle voorwaarden voor afgifte van het Overdrachtscertificaat is voldaan moet Concessieverlener binnen veertien (14) werkdagen nadat zij alle documenten waaruit dat blijkt, heeft ontvangen, het Overdrachtscertificaat aan Concessiehouder afgeven.
- 6 In geval van een voortijdige beëindiging van deze Overeenkomst is dit artikel van overeenkomstige toepassing. Indien genoemde termijnen gelet op de periode tussen de beëindiging en het einde van de Overeenkomst daarbij redelijkerwijs niet haalbaar zijn, gelden in plaats daarvan redelijke termijnen.

40 Beëindiging bij tekortkoming Concessiehouder

- 1 Concessieverlener mag deze Overeenkomst tegen een door haar genoemde datum beëindigen indien sprake is van een tekortkoming in de nakoming van deze Overeenkomst door Concessiehouder en Concessiehouder de desbetreffende verplichting niet binnen een door Concessieverlener gestelde redelijke termijn alsnog nakomt, tenzij de tekortkoming haar niet kan worden toegerekend of gezien haar aard en de bijzondere betekenis gelet op het geheel van de verplichtingen van Concessiehouder de beëindiging met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 2 Concessieverlener mag de Overeenkomst in ieder geval - tenzij de betreffende tekortkoming niet toerekenbaar is - tussentijds geheel of gedeeltelijk tegen de door haar genoemde datum beëindigen indien:
 - a) het op grond van artikel 18 lid 5 (Klanttevredenheid) gemeten rapportcijfer voor Klanttevredenheid, meer dan 2 keer binnen een periode van zes (6)jaar, lager is dan 5.5;
 - b) Concessiehouder niet voldoet aan haar verplichting op grond van artikel 10 lid 2 en binnen vierentwintig (24) maanden niet alsnog aantoonst dat de werkelijke energieprestatie ten minste overeenkomt met de Energieprestatie;
 - c) Concessiehouder tekortschiet in de nakoming van haar verplichting tot Aansluiting conform artikel 17 (Aansluiting), en deze verplichting niet alsnog nakomt binnen de bij ingebrekestelling door Concessieverlener gestelde termijn;
 - d) Concessiehouder tekortschiet in de nakoming van één of meer verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst ter zake van het verrichten van Diensten en de uitvoering van het Verbeterplan niet de betreffende tekortkoming heeft opgeheven of als Concessiehouder binnen twaalf (12) maanden na uitvoering van het Verbeterplan opnieuw tekortschiet in de nakoming van de betreffende verplichting(en).

41 Beëindiging op andere gronden voor risico van Concessiehouder

- 1 Concessieverlener mag de Overeenkomst tussentijds geheel of gedeeltelijk tegen de door haar genoemde datum beëindigen indien:
 - a) Concessiehouder haar faillissement of surséance van betaling aanvraagt, in staat van faillissement komt te verkeren, het faillissement van Concessiehouder wordt aangevraagd, aan haar surséance van betaling is verleend, of in geval van ontbinding, stillegging, liquidatie of enige daarmee te vergelijken toestand van de onderneming;
 - b) op een dusdanig aanmerkelijk deel van het vermogen van Concessiehouder beslag wordt gelegd dat onverkorte nakoming van de Overeenkomst wordt belemmerd en dit beslag niet binnen 14 werkdagen wordt opgeheven, ofwel haar onderneming wordt opgeheven;
 - c) Concessiehouder niet meer over de voor de uitvoering van de Overeenkomst vereiste vergunningen en toestemmingen beschikt;
 - d) een Bankgarantie niet gesteld wordt in overeenstemming met artikel 46;
 - e) Concessiehouder in een in kracht van gewijsde gegaan vonnis veroordeeld wordt voor een delict betreffende de professionele integriteit;
 - f) Concessiehouder krachtens een besluit van de Autoriteit Consument en Markt een last onder dwangsom opgelegd heeft gekregen of krachtens een onherroepelijk besluit van de Autoriteit Consument en Markt een boete opgelegd gekregen voor overtreding van artikel 6 lid 1 of artikel 24 lid 1 Mw;
 - g) personeel van Concessiehouder, gedurende de looptijd van deze Overeenkomst, in een in kracht van gewijsde gegaan vonnis is veroordeeld voor een misdrijf als beschreven in artikel 177 of 177a van het Wetboek van Strafrecht en Concessiehouder de daarbij betrokken personen niet binnen 20 werkdagen heeft vervangen;
 - h) Concessiehouder een of meer van haar verplichtingen op grond van de Wet aanpak schijnconstructies geheel of gedeeltelijk niet nakomt.

42 Discretionaire beëindiging door Concessieverlener

- 1 Concessieverlener mag deze Overeenkomst op elk moment beëindigen tegen een door haar aangegeven datum met inachtneming van artikel 45 lid 2 indien het college van Burgemeester en Wethouders of de gemeenteraad van de gemeente Den Haag daartoe besluit.

43 Beëindiging in geval van overmacht

- 1 Beide Partijen mogen de Overeenkomst met inachtneming van een termijn van 30 kalenderdagen beëindigen indien sprake is van een situatie van overmacht, die nakoming van de Overeenkomst in belangrijke mate in de weg staat, langer dan twaalf

(12) maanden voortduurt en Partijen niet tot overeenstemming zijn gekomen over het al dan niet in gewijzigde vorm de voortzetten van de Overeenkomst.

44 Beëindiging bij onvoorziene omstandigheden of wijzingen in wet- of regelgeving

- 1 Beide Partijen mogen de Overeenkomst met inachtneming van een redelijke termijn beëindigen indien sprake is van onvoorziene omstandigheden of ontwikkelingen als bedoeld in artikel 53 (onvoorziene omstandigheden) lid 1 en Partijen er, ondanks hun redelijke inspanningen daartoe, met toepassing van dat artikel binnen 3 maanden niet in geslaagd zijn om tot de daar bedoelde aanpassing van de Overeenkomst te komen.
- 2 Beide Partijen mogen de Overeenkomst met inachtneming van een redelijke termijn beëindigen indien sprake is van een wijziging van het wettelijk of regelgevend kader als bedoeld artikel 52 (wijziging wettelijk kader verrichting of Afname van Diensten) lid 1 en Partijen er, ondanks hun inspanningen daartoe, met toepassing van dat artikel binnen 3 maanden niet in geslaagd zijn om tot de daar bedoelde aanpassing van de Overeenkomst te komen.

45 Vergoeding bij voortijdige beëindiging Overeenkomst

- 1 Concessiehouder is bij voortijdige beëindiging van de Overeenkomst op grond van artikel 40 of 41 uitsluitend gerechtigd tot de vergoeding die is genoemd in paragraaf 1 van Bijlage 5 (Vergoeding bij voortijdige beëindiging Overeenkomst).
- 2 Concessiehouder is bij voortijdige beëindiging van de Overeenkomst op grond van artikel 42 uitsluitend gerechtigd tot de vergoeding die is genoemd in paragraaf 2 van Bijlage 5 (Vergoeding bij voortijdige beëindiging Overeenkomst).
- 3 Concessiehouder is bij voortijdige beëindiging van de Overeenkomst op grond van artikel 43 of 44 uitsluitend gerechtigd tot de vergoeding die is genoemd in paragraaf 3 van Bijlage 5 (Vergoeding bij voortijdige beëindiging Overeenkomst).
- 4 Concessiehouder heeft bij het einde van de Overeenkomst en bij voortijdige beëindiging op welke grond dan ook, geen recht op enige vergoeding van schade, kosten of (rest)waarde van het Warmtesysteem, anders dan op grond van dit artikel.
- 5 Het recht van Concessiehouder op de in dit artikel en Bijlage 5 genoemde door Concessieverlener te betalen vergoedingen, ontstaat pas nadat het Overdrachtscertificaat is verleend dan wel Concessiehouder op andere wijze heeft aangetoond dat zij volledig aan haar verplichtingen uit artikel 37 heeft voldaan.

FINANCIËLE BEPALINGEN

46 Bankgarantie

- 1 Op de datum van ondertekening van de Overeenkomst moet Concessiehouder, tot zekerheid van de nakoming van haar verplichtingen op grond van deze Overeenkomst gedurende de Ingroeiperiode, een bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € 500.000,- (zegge: vijfhonderdduizend euro) overeenkomstig het in Bijlage 4 (Financiële bijlage) opgenomen model. De bankgarantie wordt op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst aan Concessieverlener ter hand gesteld.
- 2 De bankgarantie bedoeld in lid 1 moet een looptijd hebben tot één (1) maand nadat Concessiehouder heeft voldaan aan haar verplichtingen uit hoofde van artikel 17 lid 1 (Aansluiting Nieuwbouw) ter zake van de Nieuwbouw die in de Ingroeiperiode dient te worden Aangesloten. In geval van een verschuiving van de Ingroeiperiode dient de Concessiehouder te zorgen voor overeenkomstige verlenging van de bankgarantie.
- 3 Telkens één (1) maand nadat Concessiehouder alle Nieuwbouwwoningen die deel uitmaken van een Ontwikkelblok conform artikel 17 lid 1 heeft Aangesloten, mag de bankgarantie bedoeld in lid 1 worden verlaagd met 1/7 (zegge één zevende) van het totale bedrag van de bankgarantie genoemd in lid 1.

47 Overdrachtsgarantie

- 1 Niet later dan vierentwintig (24) maanden vóór de Overdracht dient de Concessiehouder, tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen op grond van deze Overeenkomst, een bankgarantie te doen stellen voor een bedrag van 3.000.000,- euro (zegge driemiljoen euro) overeenkomstig het in Bijlage 4 (Financiële bijlage), opgenomen model. Deze bankgarantie moet een looptijd hebben tot zes (6) maanden na de Overdracht.

48 Indexering

- 1 De Eénmalige Aansluitbijdrage zoals vastgesteld volgens paragraaf 3 van Bijlage 4 (Financiële bijlage), wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de indexeringsformule die is opgenomen in paragraaf 4 van Bijlage 4 (Financiële Bijlage).
- 2 De directe kosten van een wijziging zoals bedoeld in artikel 50 lid 4 worden geïndexeerd volgens de indexeringsformule die is opgenomen in paragraaf 4 van Bijlage 4 (Financiële Bijlage).

WIJZIGINGEN

49 Wijziging

- 1 Partijen kunnen de Overeenkomst schriftelijk wijzigen met inachtneming van de in deze Overeenkomst beschreven procedure, mits de algemene aard van de Concessie daarmee niet verandert. Een dergelijke wijziging geldt slechts als die door bevoegde vertegenwoordigers van Partijen is ondertekend.

50 Wijziging op verzoek van Concessieverlener

- 1 Concessieverlener mag op elk moment een verzoek tot wijziging van de Overeenkomst doen, welk verzoek moet bevatten:
 - a) de mededeling dat het een voorstel tot wijziging betreft;
 - b) een omschrijving van de wijziging; en
 - c) een omschrijving van de voor of als gevolg van de wijziging vereiste maatregelen en werkzaamheden.
- 2 Zo spoedig mogelijk nadat:
 - i) Concessieverlener een verzoek tot een wijziging van de Overeenkomst heeft gedaan; of
 - ii) vast is komen te staan dat een wijziging tot stand moet worden gebracht als een wijziging op verzoek van Concessieverlener; moeten Concessiehouder en Concessieverlener overleg voeren over:
 - a) de aard van de wijziging;
 - b) de daarvoor vereiste aanpassing van de Overeenkomst;
 - c) de vraag in hoeverre de wijziging zal resulteren in een vertraging van de (deel)voltooiing van het Warmtesysteem;
 - d) de financiële gevolgen van de voorgestelde wijziging (met inbegrip van een schatting van de kosten van het opstellen en uitwerken van het voorstel tot wijziging) en wie die moet dragen;
 - e) voor zover mogelijk, de mogelijke financiële gevolgen die op dat moment nog niet zijn te kwantificeren;
 - f) de gevolgen van de wijziging voor de derden zoals de Afdelingen van de Gemeente Den Haag, Gebouweigenaren en/of Afnemer(s);
 - g) het effect van de wijziging op de Energieprestatie.
- 3 Concessiehouder moet, in overleg met Concessieverlener, ten behoeve van het bedoelde overleg de nodige informatie aanleveren, onderzoeken doen, berekeningen uitvoeren en zodanige andere handelingen verrichten die redelijkerwijs van hem verwacht mogen worden, dat het overleg een zo goed mogelijk inzicht oplevert in de gevolgen van de wijziging.

- 4 De financiële gevolgen van de wijziging bestaan uit de directe kosten daarvan, geïndexeerd volgens het bepaalde in artikel 48 lid 2, vermeerderd met de Bijkomende kosten. De directe kosten en de Bijkomende kosten moeten marktconform zijn en moeten door de Concessiehouder worden aangetoond op basis van "open boek". Dit betekent dat de Concessiehouder ter onderbouwing van deze kosten alle informatie en documenten – al dan niet afkomstig van derden, waaronder alle onderaannemers – die verband houden met de wijziging aan de Concessieverlener ter beschikking moet stellen, voor zover nodig op eerste verzoek van de Concessieverlener. De financiële gevolgen van de wijziging mogen uitsluitend en slechts indien van toepassing de volgende posten betreffen:
- a) directe stichtingskosten (waaronder materiaal en arbeid, zonder staartkosten van onderaannemers);
 - b) directe exploitatie- en onderhoudskosten (waaronder materiaal en arbeid, zonder staartkosten van onderaannemers); en
 - c) Bijkomende kosten, waaronder engineeringkosten, afhandelingskosten voor het opstellen van de wijziging, eenmalige en tijdgebonden algemene bouwplaatskosten, (inclusief (de) mobilisatie, uitvoeringskosten, leges en verzekeringen), overige organisatiekosten (inclusief managementfees, coördinatiekosten en bankgaranties), opslagen voor algemene kosten, winst en risico en overige kosten (inclusief financieringskosten, advieskosten en afname in inkomsten).

De Bijkomende kosten mogen in totaal maximaal 10% van de directe kosten bedragen.

- 5 Binnen twintig (20) werkdagen na het overleg moet Concessiehouder aan Concessieverlener een voorstel tot wijziging doen, tenzij Concessiehouder meent dat sprake is van een grond om uitvoering van de wijziging te weigeren. Als Concessiehouder meent dat sprake is van een grond om uitvoering van de wijziging te weigeren moet Concessiehouder dat binnen de voornoemde termijn van twintig (20) Werkdagen gemotiveerd aan Concessieverlener mededelen.
- 6 Concessiehouder mag slechts weigeren mee te werken aan een wijziging van Concessieverlener als de wijziging van de Concessieverlener:
- a) onverenigbaar is met werkwijzen die gebruikelijk worden toegepast bij vergelijkbare projecten of warmtesystemen;
 - b) de veiligheid van delen van het Warmtesysteem of personen in gevaar brengt;
 - c) de mogelijkheid van Concessiehouder om aan haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen wezenlijk benadeelt: of
 - d) de algemene aard van de Concessie daarmee verandert.

- 7 Binnen twintig (20) Werkdagen na ontvangst van het voorstel voor een wijziging mag de Concessieverlener verzoeken om een nadere toelichting op het voorstel van wijziging van de Concessiehouder.
- 8 Binnen 20 Werkdagen na ontvangst van het voorstel zoals bedoeld in lid 5 of de toelichting zoals bedoeld in lid 7, moet de Concessieverlener laten weten of hij al dan niet instemt met het voorstel tot wijziging.
- 9 De Concessieverlener mag zijn instemming geven onder voorbehoud van het recht de vertraging en de financiële gevolgen van de wijziging te laten vaststellen met toepassing van artikel 68 (Geschillenregeling). Hij moet het geschil dan binnen 10 Werkdagen na mededeling van dit voorbehoud aanhangig maken.
- 10 Als de wijziging financiële gevolgen heeft die de Concessieverlener aan de Concessiehouder moet vergoeden, moet de Concessieverlener de keuze maken uit de volgende wijzen van vergoeding:
 - (a) betaling van de financiële gevolgen van de wijziging ineens of in termijnen die aansluiten bij de momenten waarop de desbetreffende kosten door de Concessiehouder worden gemaakt;
 - (b) aanpassing van de tarieven die op grond van deze Concessieovereenkomst gelden zodat de financiële gevolgen van de wijziging daarmee worden gecompenseerd; of
 - (c) als door de wijziging voor de Concessiehouder (ook) additionele inkomsten uit deze Concessieovereenkomst ontstaan, betaling van de restwaarde zoals bepaald volgens paragraaf 5 van Bijlage 4 (Financiële bijlage) op de datum waarop deze Concessieovereenkomst eindigt.
- 11 Na instemming door de Concessieverlener met het voorstel voor wijziging maakt de wijziging deel uit van de Overeenkomst.

51 Wijziging op voorstel Concessiehouder

- 1 Als Concessiehouder een voorstel tot een wijziging van de Overeenkomst doet, moet hij bij zijn voorstel tot wijziging het bepaalde in lid 2 in acht nemen.
- 2 Een voorstel tot wijziging bevat ten minste:
 - a) een beschrijving van de in deze Overeenkomst aan te brengen wijziging(en);
 - b) een beschrijving van de manier waarop de Concessiehouder de wijziging wil uitvoeren;

- c) inzicht in hoeverre de wijziging zal resulteren in een vertraging van de (deel)voltooiing van het Warmtesysteem en de gevolgen van die eventuele vertraging voor de verrichting van Diensten;
 - d) de gevolgen van de wijziging voor derden zoals de afdelingen van de Gemeente Den Haag, Gebouweigenaars en/of Afnemer(s);
 - e) het effect van de wijziging op de Energieprestatie;
 - f) in geval van een financieel voordeel voor de Concessiehouder, de mate waarin en de wijze waarop dit financieel voordeel ook (deels) ten goede komt aan de Afnemers (s), de Gemeente Den Haag en/of Gebouweigenaren;
 - g) in geval van financieel nadeel, de omvang van dat nadeel, berekend op de wijze zoals opgenomen in artikel 50 lid 4.
- 3 Concessiehouder stemt een voorstel tot wijziging voorafgaand aan indiening bij Concessieverlener af met de derden zoals genoemd in artikel lid 2 van deze Overeenkomst, voor zover van toepassing.
- 4 Binnen veertien (14) werkdagen na ontvangst van het voorstel voor een wijziging mag de Concessieverlener verzoeken om een nadere toelichting op het voorstel van wijziging van de Concessiehouder.
- 5 Binnen veertien (14) werkdagen na ontvangst van het voorstel zoals bedoeld in lid 2 of de toelichting zoals bedoeld in lid 4 moet de Concessieverlener aan Concessiehouder laten weten of zij daarmee instemt. Aan een instemming mag de Concessieverlener voorwaarden verbinden.
- 6 Na instemming door de Concessieverlener met het voorstel voor wijziging maakt de wijziging deel uit van de Overeenkomst.

52 Wijziging van het wettelijk kader verrichting of afname van Diensten

- 1 Indien gedurende de looptijd van de Overeenkomst het wettelijk of regelgevend kader ter zake van de Productie, het Transport (dan wel de transmissie respectievelijk distributie), de Levering respectievelijk de afname van Warmte dan wel Koude, zoals onder meer volgt uit het gestelde bij of krachtens:
- a) de Warmtewet, de Waterwet, de Wet milieubeheer wet, Wet ruimtelijke ordening, de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht WABO Omgevingswet; dan wel
 - b) als die kracht van wet verkrijgen— de Wet collectieve warmtevoorziening of de Omgevingswet; dan wel
 - c) enige andere regeling ter vervanging van de hiervoor bedoelde wetgeving; zodanig wijzigt, dan wel de uitvoering of toepassing van dit wettelijk of regelgevend kader zodanige gevolgen heeft dat ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst jegens een of beide Partijen in redelijkheid niet geveerd kan worden, dan wel

dat onverkorte uitvoering van de Overeenkomst de gerechtvaardigde belangen van betrokken derden, waaronder Afnemers, onevenredig aantast, zullen Partijen op eerste verzoek van een van hen in overleg treden over een zodanige aanpassing van de Overeenkomst dat de negatieve gevolgen van die omstandigheden of ontwikkelingen zoveel als mogelijk ondervangen worden, maar de inhoud en strekking van de Overeenkomst zoveel als mogelijk in stand blijven.

53 Onvoorziene omstandigheden

- 1 Indien zich gedurende de looptijd van de Overeenkomst overigens zodanige omstandigheden of ontwikkelingen voordoen, waarin de Overeenkomst niet voorziet waarop de Overeenkomst betrekking heeft, dat de ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst jegens een of beide Partijen in redelijkheid niet gevegd kan worden, dan wel dat onverkorte uitvoering van de Overeenkomst de gerechtvaardigde belangen van betrokken derden, waaronder Afnemers, onevenredig aantast, zullen de Partijen op eerste verzoek van een van hen beide in overleg treden over een zodanige aanpassing van de Overeenkomst dat de negatieve gevolgen van die omstandigheden of ontwikkelingen zoveel als mogelijk ondervangen worden, maar de inhoud en strekking van de Overeenkomst zoveel als mogelijk in stand blijven.

54 Ongeldigheid van een of meer bepalingen

- 1 Mocht één van de bepalingen uit de Overeenkomst niet geldig blijken te zijn, bijvoorbeeld vanwege strijd met het bij of krachtens de wet gestelde, dan zullen Partijen zich inspannen om deze bepaling te vervangen door een nieuwe bepaling die zoveel als redelijkerwijs mogelijk de strekking van de ongeldige bepaling benadert.
- 2 De ongeldigheid of nietigheid van enige bepaling van de Overeenkomst tast de geldigheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst niet aan.

TEKORTKOMING EN AANSPRAKELIJKHEID

55 Tekortkoming en nakoming

- 1 Indien Concessiehouder voorziet dat zij zijn verplichtingen uit de Overeenkomst niet of niet tijdig zal nakomen, zal zij Concessieverlener daarvan onverwijld schriftelijk op de hoogte te stellen.

- 2 Indien Concessiehouder toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige op haar rustende verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst, zal zij die verplichting alsnog deugdelijk moeten nakomen binnen de bij ingebrekestelling door Concessieverlener gestelde redelijke termijn, bij gebreke waarvan het verzuim intreedt. De Concessieverlener kan in dit verband verlangen dat de Concessiehouder een Verbeterplan opstelt.
- 3 Indien bij of krachtens de wet, waaronder de Warmtewet, een hersteltermijn is bepaald, geldt de betreffende hersteltermijn in afwijking van de termijn bedoeld in het vorige lid.
- 4 Indien Concessiehouder in verzuim is, heeft Concessieverlener, onverminderd andere rechten, waaronder het opleggen van een boete conform artikel 59, het recht om de nakoming of het herstel voor rekening van Concessiehouder aan een derde op te dragen. Concessiehouder zal daaraan haar volledige medewerking verlenen.
- 5 Indien Concessiehouder bestaat uit een consortium of combinatie van bedrijven is ieder lid daarvan hoofdelijk verbonden tot nakoming van deze Overeenkomst en is ieder lid daarvan hoofdelijk gehouden tot vrijwaring van Concessieverlener conform artikel 57 lid 3.

56 Verbeterplan

- 1 Concessiehouder dient een Verbeterplan binnen twee (2) maanden na ontvangst van het verzoek tot opstelling daarvan zoals bedoeld in artikel 55 lid 2, ter vaststelling conform Bijlage 6 (Vaststellingsprocedure,) bij Concessieverlener in te dienen. Dit Verbeterplan dient een beschrijving in te houden van door Concessiehouder te treffen adequate maatregelen, en de geplande uitvoering daarvan, ter opheffing van de geconstateerde tekortkoming(en).
- 2 Onverminderd de overige rechten van Concessieverlener kan deze, als het Verbeterplan niet tijdig wordt ingediend, of als het Verbeterplan niet de instemming van Concessieverlener verkrijgt of onvoldoende wordt uitgevoerd, op kosten van Concessiehouder alle nodige maatregelen nemen om te bewerkstelligen dat alsnog aan de verplichtingen als bedoeld in lid 1 wordt voldaan en/of nakoming van die verplichtingen vorderen.

57 Aansprakelijkheid en vrijwaring

- 1 Concessiehouder is aansprakelijk voor de schade die Concessieverlener lijdt door het Warmtesysteem of door een tekortkoming van Concessiehouder in de nakoming van

de Overeenkomst, tenzij de tekortkoming Concessiehouder niet kan worden toegerekend.

- 2 De aansprakelijkheid op grond van lid 1 en op grond van de vrijwaring op grond van lid 3 en lid 4 is beperkt tot een maximum van € 5.000.000 (zegge vijf miljoen Euro) exclusief BTW per gebeurtenis en € 10.000.000 (zegge tien miljoen Euro) exclusief BTW per jaar.
- 3 Concessiehouder vrijwaart Concessieverlener voor aanspraken van derden uit hoofde van artikel 6:174 en 6:181 BW met betrekking tot het Warmtesysteem.
- 4 Concessiehouder vrijwaart Concessieverlener ter zake van iedere aanspraak van derden (waaronder mede te verstaan Gebouweigenaren en Afnemers) op schadevergoeding of iedere andere vorm van aansprakelijkheid, die verband houdt met het Warmtesysteem en de uitvoering van de Overeenkomst.
- 5 Concessiehouder vrijwaart Concessieverlener voor aanspraken van derden uit hoofde van inbreuk op intellectuele eigendomsrechten in verband met het Warmtesysteem, met inbegrip van het ontwerp, de realisatie het beheer en onderhoud en de Exploitatie daarvan door Concessiehouder, Concessieverlener of door haar ingeschakelde derden.
- 6 Concessiehouder vrijwaart Concessieverlener voor alle redelijke door Concessieverlener gemaakte juridische kosten ter zake van aanspraken waarvoor Concessiehouder Concessieverlener op grond van de voorgaande leden vrijwaart.

58 Overmacht

- 1 Indien een Partij één of meer verplichtingen uit de Overeenkomst niet kan nakomen ten gevolge van overmacht:
 - a) stelt zij de andere Partij hiervan onverwijld nadat zij hiermee bekend werd, schriftelijk en gemotiveerd in kennis;
 - b) stellen Partijen in overleg vast welke maatregelen de tekortschietende Partij kan nemen om de nadelige gevolgen daarvan te beperken;
 - c) zal die Partij alle maatregelen nemen die redelijkerwijs mogelijk zijn om de nadelige gevolgen van overmacht te beperken, zonder daarbij gehouden te zijn om schade als gevolg van overmacht te herstellen.
- 2 Onder overmacht wordt in het kader van deze Overeenkomst overmacht in de zin van de wet verstaan, behoudens lid 3 en 4.

- 3 Onder overmacht wordt in het kader van deze Overeenkomst in ieder geval niet verstaan: gebrek aan personeel, stakingen, ziekte van personeel, verlate aanlevering of ongeschiktheid van benodigde zaken en goederen, toerekenbaar tekortschieten van door Partijen ingeschakelde derden, prijsstijgingen, alsmede transportproblemen dan wel liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen aan de zijde van Concessiehouder.
- 4 Onder overmacht wordt in het kader van deze Overeenkomst in ieder geval wel verstaan: natuurrampen, oorlog, gewapende opstanden, vandalisme, storingen van elektriciteitsnetten, grondverdroging, grond- of rivierwaterdaling, overstroming.

59 Boetes

- 1 Onverminderd andere rechten op grond van het bij of krachtens de wet gestelde en/of deze Overeenkomst – waaronder het recht op nakoming en/of schadevergoeding – kan Concessieverlener, in geval van tekortkoming door Concessiehouder van een of meer verplichtingen uit de Overeenkomst een direct opeisbare, niet voor verrekening of rechterlijke matiging vatbare boete opleggen zoals beschreven in dit artikel, tenzij de tekortkoming Concessiehouder niet kan worden toegerekend. Artikel 6:92 lid 1 en 2 BW zijn niet van toepassing.
- 2 Indien de na een hermeting als bedoeld in artikel 18 lid 5 (Klanttevredenheid) berekende Gemiddelde klanttevredenheid lager is dan het daar bepaalde minimum verbeurt Concessiehouder een boete van €25.000,- (zegge vijftwintigduizend euro).
- 3 Indien Concessiehouder niet voldoet aan haar verplichting op grond van artikel 10 lid 2 (Energieprestatie) en daar binnen 12 maanden niet alsnog aan voldoet, verbeurt zij een boete van €35.000,- (zegge vijfendertigduizend euro) en €200,- (zegge tweehonderd euro) voor iedere daarop volgende dag, een gedeelte van een dag voor een volle gerekend, waarop zij niet alsnog aantoonst dat de energieprestatie van het Warmtesysteem voldoet aan de Energieprestatie.
- 4 Indien het Verbeterplan bedoeld in artikel 56 (Verbeterplan) niet tijdig door Concessiehouder wordt ingediend, niet conform dat plan wordt uitgevoerd of niet heeft geleid tot opheffing van de betreffende tekortkoming(en) en Concessiehouder dit niet binnen een (1) maand na een verzoek daartoe alsnog resp. heeft ingediend, uitgevoerd volgens plan of de tekortkoming(en) heeft opgeheven, verbeurt zij een boete van € 10.000,- (zegge tienduizend euro).
- 5 Indien Concessiehouder handelt in strijd met artikel 15 lid 5 (Afgifte Aanvangscertificaat), verbeurt zij een boete van € 500,- (zegge vijfhonderd euro) per dag dat deze strijdigheid voortduurt, een gedeelte van een dag voor een volle gerekend, tenzij en

voor zover het niet tijdig verkrijgen van het Aanvangscertificaat te wijten is aan Concessieverlener.

- 6 Indien Concessiehouder bij aanvang van de Levering het Exploitatiecertificaat nog niet heeft verkregen en dit na één (1) maand nog steeds niet heeft verkregen, verbeurt zij een boete van € 250,- (zegge tweehonderdvijftig euro) per dag, een gedeelte van een dag voor een volle gerekend, totdat het Exploitatiecertificaat alsnog is verleend, tenzij en voor zover het niet tijdig verkrijgen van het Exploitatiecertificaat te wijten is aan Concessieverlener.
- 7 Indien de Concessiehouder niet voldoet aan de eis om in het kader van de Overeenkomst minimaal 2% van de ontwerp- en realisatiekosten aan te wenden voor Social Return (eis SR1-001 Programma van Eisen), verbeurt zij een boete ter grootte van het deel van de ontwerp -en realisatiekosten dat ten onrechte niet is besteed aan Social Return.
- 8 Indien en voor zover de Concessiehouder haar verplichtingen voortvloeiend uit de Wet aanpak schijnconstructies niet nakomt, verbeurt zij een boete van € 5.000,- (zegge vijfduizend euro) voor elke dag dat de tekortkoming voortduurt, een gedeelte van een dag voor een volle gerekend.
- 9 Indien en voor zover ter zake van een tekortkoming ten gevolge waarvan een boete wordt opgelegd, door Concessieverlener tevens schadevergoeding wordt gevorderd, zal de hoogte van de schadevergoeding worden verminderd met de boete die in verband met die tekortkoming door Concessiehouder aan Concessieverlener is voldaan, met dien verstande dat de schadevergoeding geen negatief bedrag kan zijn. Dit geldt niet met betrekking tot schadevergoeding of compensatie aan derden zoals Afnemers of Gebouweigenaren. De samenloop van boetes is onbeperkt.

60 Verzekeringen

- 1 Concessiehouder zal het Warmtesysteem ten minste voor de duur van de Concessie afdoende tegen beschadiging, tenietgaan en calamiteiten verzekeren en verzekerd houden door middel van een door Concessieverlener goed te keuren polis.
- 2 Concessiehouder zal ten minste voor de duur van de Concessie verzekeringen aanhouden die op afdoende wijze wettelijke, beroeps- en/of bedrijfsaansprakelijkheid afdekken inclusief aansprakelijkheid als bezitter dan wel exploitant van het Warmtesysteem en aansprakelijkheid voor brand of schade aan het aangesloten Vastgoed. De (afzonderlijke) verzekeringen hebben een minimale dekking van € 5.000.000,- (zegge vijf miljoen euro)) exclusief BTW per gebeurtenis en € 10.000.000,- (zegge tien miljoen euro) exclusief BTW per jaar.

- 3 Concessiehouder legt op verzoek van Concessieverlener onverwijld een gewaarmerkt afschrift over van haar polissen en de bewijzen van premiebetaling ter zake van de verzekeringen genoemd in lid 1 en lid 2 over.

OVERIGE BEPALINGEN

61 Toepasselijke documenten en voorwaarden

- 1 De volgende documenten, inclusief overwegingen en alle bijbehorende bijlagen, maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst en beschrijven in onderlinge samenhang en met uitsluiting van algemene voorwaarden van Concessiehouder of derden, de rechten en verplichtingen die voor Partijen uit deze Overeenkomst voortvloeien:

Bijlage 1: Concessiegebied

Bijlage 2: Programma van Eisen

Bijlage 3: Verstrekte gegevens

Bijlage 4: Financiële Bijlage (inclusief Annexen)

Bijlage 5: Vergoeding bij voortijdige beëindiging

Bijlage 6: Vaststellingsprocedure

Bijlage 7: Energieprestatie:

- Eisen berekenwijze en -momenten,
- Energieprestatie en -berekening,
- Toelichting uitgangspunten Energieprestatie,
- Energieprestatieplan

Bijlage 8: Plannen:

- Ontwerpmanagementplan
- Klanttevredenheidsplan
- Kwaliteitsmanagementplan

Bijlage 9: Nota's van Inlichtingen Inschrijvingsfase: NVI 1 (10 september 2021), NVI 2 (1 oktober 2021 en NVI 3 (13 oktober 2021).

- 2 Voor zover de in lid 1 genoemde documenten met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert de Overeenkomst (exclusief Bijlagen) boven de Bijlagen. Voor zover de Bijlagen met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert het de navolgende opsomming hoger vermelde document:

1. Financiële Bijlage
2. Programma van Eisen
3. Vergoeding bij voortijdige beëindiging
4. Concessiegebied
5. Vaststellingsprocedure

6. Energieprestatie: Eisen berekenwijze en -momenten
7. Nota's van Inlichtingen Inschrijving in de volgorde Nvl 3, Nvl 2 en NVI 1
8. Verstreckte Gegevens
9. Energieprestatie:
10. Plannen (Bijlage 8), Energieprestatie en -berekening, Toelichting uitgangspunten Energieprestatie, Energieprestatieplan (zie Bijlage 6)

Wanneer echter de kwaliteit van het aangeboden uitgaat boven de geëiste kwaliteit, prevaleert de Inschrijving boven alle andere contractdocumenten met uitzondering van de Overeenkomst (exclusief Bijlagen).

- 3 Concessiehouder garandeert bij de uitvoering van de Overeenkomst alle toepasselijke wet- en regelgeving na te leven waaronder ook het Bodemenergieplan en het Warmteplan.

62 Geheimhouding

- 1 Zonder afbreuk te doen aan de overige bepalingen van deze Overeenkomst, zullen beide Partijen de informatie en kennis die zij in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst van elkaar verkrijgen – en die niet anderszins publiek gemaakt worden door de Partij van wie de informatie respectievelijk kennis afkomstig is – vertrouwelijk behandelen. Partijen zullen door hen ingeschakelde werknemers en derden eenzelfde geheimhoudingsplicht opleggen.
- 2 Partijen zullen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij naar buiten toe geen melding maken van deze Overeenkomst.
- 3 Dit artikel laat verplichtingen van Partijen op grond de Wet Openbaarheid van bestuur, enige andere wettelijke regeling, last van een rechtens bevoegde autoriteit of toezichthouder dan wel enige rechterlijke uitspraak onverlet. Dit artikel laat tevens de verplichting van Concessieverlener tot politieke verantwoording onverlet.

63 Integriteit

- 1 Concessiehouder verklaart dat zij ter verkrijging van de Overeenkomst personeel van Concessieverlener generlei voordeel heeft geboden of zal bieden.
- 2 Concessiehouder onthoudt zich van activiteiten die belangenverstremgeling met zich mee kunnen brengen in relatie tot de Overeenkomst. Als Concessiehouder twijfelt, weet of vermoedt dat er sprake is van belangenverstremgeling zal zij dit per omgaande aan Concessieverlener melden.

64 Publiek recht

- 1 Deze Overeenkomst doet niet af aan de publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verplichtingen van de gemeente Den Haag en aan de verplichtingen van Concessiehouder om de benodigde vergunningen en toestemmingen te verkrijgen met betrekking tot de Overeenkomst.
- 2 Aan deze Overeenkomst kunnen geen rechten of verwachtingen worden ontleend op het verkrijgen van vergunningen of publiekrechtelijke toestemmingen.
- 3 Concessieverlener is niet aansprakelijk voor kosten of schade die Concessiehouder lijdt in verband met het niet verlenen van vergunningen of publiekrechtelijke toestemmingen of met het wijzigen of intrekken daarvan.

65 Overdracht rechten en plichten

- 1 De Concessiehouder is niet gerechtigd rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit de Concessieovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Concessieverlener, welke toestemming niet op onredelijke gronden onthouden zal worden.

66 Afstand van recht

- 1 Partijen doen afstand van het recht de Overeenkomst te ontbinden of de ontbinding daarvan te vorderen, met name door middel van het inroepen van het bepaalde in de artikelen 6:265 e.v. BW.

67 Voortdurende verplichtingen

- 1 Verplichtingen welke naar hun aard bestemd zijn om ook na het einde van deze Overeenkomst van kracht te zijn, blijven na het einde van kracht. Tot deze verplichtingen behoren in ieder geval: de verplichtingen uit artikel 37 (Verplichtingen Concessiehouder bij einde Overeenkomst) totdat Concessiehouder hieraan volledig heeft voldaan, alsmede aansprakelijkheid en vrijwaring, geheimhouding, geschillenbeslechting en toepasselijk recht.

68 Geschillenregeling

- 1 Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

- 2 Alle geschillen die voortvloeien uit deze Overeenkomst zullen moeten worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in Den Haag.

Aldus overeengekomen in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

mevrouw L. van Tongeren

1) Den Haag, 7 december 2021

wethouder Duurzaamheid, Milieu, Energietransitie

de heer J.H. van Eck

de heer M.D.C. Helmore

2) Den Haag, 7 december 2021

uitvoerend bestuurder A

3) Den Haag, 7 december 2021

niet uitvoerend bestuurder B