

VOORBEREIDINGSOVEREENKOMST

Kleinverbruik

Deze voorbereidingsovereenkomst wordt aangegaan tussen:

1. "**Bedrijf**", waarvan de gegevens zijn als volgt:

Naam en rechtsvorm	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Warmtenet Noordwest B.V.
Adres	Griffeweg 99
Postcode	9723 DV
Plaats	Groningen
KVK-nummer	68617801
Te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door	Haar bestuurder WarmteStad B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder D.W. Takkebos
Contactgegevens klantenservice	Telefonisch op werkdagen tussen 8:30 en 17:00 uur: 050 368 8700 Per e-mail: klantenservice@warmtestad.nl

2. "**Eigenaar**", waarvan de gegevens zijn als volgt:

Voorletters	<voorletters>
Achternaam	<achternaam>
Aansluitadres	<straatnaam> <huisnummer incl. toevoeging>
Postcode	<postcode>
Woonplaats	<woonplaats>
E-mail	<e-mailadres>
Telefoon	<telefoonnummer>
Correspondentieadres (indien anders dan aansluitadres)	<straatnaam> <huisnummer incl. toevoeging>
Postcode (indien anders dan aansluitadres)	<postcode>

Woonplaats (indien anders dan aansluitadres)	<woonplaats>
--	--------------

Hierna elk te noemen een “Partij” en gezamenlijk “Partijen”.

Kernvoorwaarden van deze voorbereidingsovereenkomst:

Aansluitadres van de “Woning”	([•])
Uiterste datum waarop door het Bedrijf op de in Artikel 7.1.1 tot en met 7.1.2 genoemde ontbindende voorwaarden een beroep kan worden gedaan	Art. 7.1.1: 1 augustus 2026 Art. 7.1.2: 1 augustus 2026

hierna afzonderlijk te noemen een “Partij” en gezamenlijk te noemen “Partijen”;

NEMEN IN AANMERKING DAT:

- a. Het Bedrijf een Warmtenet in Groningen realiseert en exploiteert;
- b. Eigenaar de Woning wil voorbereiden op aansluiting op het Warmtenet, zonder dat de Afleverset direct wordt geplaatst en zonder dat al Levering plaatsvindt;
- c. De (toekomstige) Levering van Warmte na de (tevens nog toekomstig te realiseren) volledige en definitieve realisatie van de Individuele aansluiting zal geschieden door het Bedrijf;
- d. Partijen de afspraken over de voorbereiding van de aansluiting van de Woning op het Warmtenet vastleggen in deze voorbereidingsovereenkomst (hierna deze “VOK”).

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Algemene bepalingen

- 1.1 In deze VOK hebben begrippen die met een hoofdletter zijn geschreven de betekenis die daar in **bijlage 1** aan wordt toegekend.
- 1.2 Na de inwerkingtreding van de Wet collectieve warmte of, indien delen van de Wet collectieve warmte stapsgewijs worden geïmplementeerd, wanneer een Partij dat opportuun acht, zullen Partijen op verzoek van een Partij in overleg treden over de gevolgen van de inwerkingtreding van de Wet collectieve warmte voor de afspraken zoals vastgelegd in deze VOK. Tijdens dat overleg zullen Partijen bezien of de afspraken zoals opgenomen in deze VOK op dat moment aanpassing behoeven om te zorgen dat het equilibrium van deze VOK, zoals dat bestond op het moment van ondertekening, gehandhaafd blijft. Indien en voor zover dat het geval is zullen Partijen zich inspannen om de afspraken te amenderen teneinde het equilibrium zoveel als mogelijk te herstellen met inachtneming van de redelijke belangen van betrokken Partijen en de te zijner tijd geldende wet- en regelgeving.

Artikel 2. Door Leverancier te realiseren Voorzieningen

- 2.1. Partijen komen overeen dat het Bedrijf gehouden is om de Woning voor te bereiden op aansluiting op het Warmtenet, gelijk Eigenaar gehouden is om de Woning te laten voorbereiden op de aansluiting op het Warmtenet, één en ander onder de voorwaarden van deze VOK. Om de Woning voor te bereiden op aansluiting op het Warmtenet zal Leverancier, conform de voorwaarden van deze VOK, de Voorzieningen realiseren. De werkzaamheden om de Voorzieningen te realiseren zullen worden uitgevoerd door of in opdracht van het Bedrijf. Eigenaar zal dulden dat de hiervoor bedoelde werkzaamheden nabij en/of in de Woning worden uitgevoerd en zal het Bedrijf, dan wel haar aannemer, toegang verschaffen tot de Woning indien en voor zover noodzakelijk. De kosten voor aanleg van de Voorzieningen worden in de (toekomstig te sluiten) AEOK in rekening gebracht.
- 2.2. Gedurende de looptijd van deze VOK is Eigenaar gehouden om de door Leverancier gerealiseerde Voorzieningen, voor zover deze zich in of onder de Woning (inclusief daartoe behorende grond) bevinden, in stand te houden. Ingeval Eigenaar wenst dat Leverancier de Voorzieningen die zich in of onder de Woning (inclusief daartoe behorende grond) bevinden verwijderd, kan Eigenaar Leverancier hiertoe schriftelijk verzoeken en is Leverancier gehouden binnen redelijke termijn tot verwijdering over te gaan, waarbij Eigenaar in dat geval een vergoeding aan Leverancier verschuldigd is ter hoogte van EUR 5.000,-

Artikel 3 Toekomstige Levering

- 3.1. Om de Woning definitief aan te sluiten op het Warmtenet en Levering mogelijk te maken, dient Leverancier een Aflerverset te plaatsen. Eigenaar en Leverancier komen – vooruitlopend op de toekomstige definitieve aansluiting - overeen dat de locatie van de Aflerverset zal zijn als volgt [.....]. Eigenaar zal deze locatie vrijhouden en goed bereikbaar houden.
- 3.2. Indien Eigenaar diens Woning definitief wenst aan te sluiten op het Warmtenet zullen Eigenaar en Leverancier een AEOK en Leveringsovereenkomst aangaan conform de modellen zoals bijgevoegd in **bijlage 4** en **bijlage 5** bij deze VOK. Eigenaar verklaart ermee akkoord te gaan dat Eigenaar ervoor dient zorg te dragen dat – conform de voorwaarden van de AEOK - de Binneninstallatie tijdig zal voldoen aan de Projectspectifieke aansluitvoorwaarden kleinverbruikers (zie **bijlage 2 bij deze VOK**) en de Technische aansluitvoorwaarden kleinverbruikers (zie **bijlage 3 bij deze VOK**).

Artikel 4. Duur van de VOK en tussentijdse beëindiging

- 4.1. Deze VOK gaat in op de dag van ondertekening en loopt door tot het moment dat de met Eigenaar nog te sluiten AEOK door Partijen wordt getekend, op welk moment deze VOK van rechtswege vervalt.
- 4.2. Uitsluitend indien Eigenaar tevens Consument is heeft Eigenaar, gelet op de wettelijke bedenktijd, gedurende een periode van veertien (14) dagen na de dag van ondertekening het recht om deze VOK te ontbinden zonder opgave van redenen. Indien Eigenaar van deze optie gebruik wenst te maken kan dat per e-mail (klantenservice@warmtestad.nl), per post (Postbus 24 9700 AA Groningen) of per telefoon (050 – 368 87 00).
- 4.3. Partijen hebben het recht om deze VOK met onmiddellijke ingang op te zeggen in de navolgende situaties:
 - a) Als aan de andere Partij surséance van betaling wordt verleend of het faillissement wordt aangevraagd en verleend;
 - b) In geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, liquidatie, feitelijke liquidatie of ontbinding van de andere Partij, alsmede wanneer de andere Partij zijn (ondernemings)activiteiten geheel of gedeeltelijk heeft gestaakt;
 - c) Indien de andere Partij, na daartoe schriftelijk in gebreke te zijn gesteld met een, gelet op de omstandigheden van het geval, redelijke termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen, zijn verplichtingen niet, niet tijdig en/of niet volledig nakomt, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze opzegging met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

Artikel 5. Verkoop Woning en overdracht verplichtingen

- 5.1. Bij verkoop van de Woning zal Eigenaar Leverancier tijdig informeren over de verkoop van zijn Woning en zal Eigenaar alle rechten en verplichtingen uit deze VOK overdragen aan de koper van de Woning middels een contractovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek. Eigenaar zal tevens de koper verplichten om – conform de bepalingen van deze VOK – met Leverancier een AEOK en Leveringsovereenkomst aan te gaan. Alle verplichtingen uit dit Artikellid moet Eigenaar opnemen in de koopovereenkomst en als kettingbeding, of als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering van de Woning laten opnemen, zodat ook opvolgende eigenaren van de Woning hieraan gebonden zijn. Indien Eigenaar of een opvolgend Eigenaar, deze verplichting niet nakomt is hij aan Leverancier een direct opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van EUR 5.000,-, en een boete van EUR 100,- per hele of gedeeltelijke dag dat de niet-nakoming voortduurt met een maximum van EUR 30.000,-. De boete laat de mogelijkheid van het Bedrijf om nakoming of aanvullende schadevergoeding te vorderen, indien en voor zover de schade de opgelegde boete overstijgt, onverlet.

Artikel 6. Slotbepalingen

- 6.1. Op deze VOK is Nederlands recht van toepassing.

6.2. Alle bijlagen bij deze VOK maken integraal deel uit van deze VOK. Door ondertekening van deze VOK verklaart Eigenaar alle bijlagen vooraf te hebben ontvangen, hier voorafgaand kennis van te hebben genomen en deze te accepteren. In het geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze VOK en de bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze VOK. Als er onderling verschil zit tussen de in bij deze VOK aangehechte bijlagen geldt dat een bijlage met een lager nummer voorgaat op een bijlage met een hoger nummer.

6.3. In artikel 21 van de algemene voorwaarden kleinverbruikers (**bijlage 6**) staan de buitengerechtelijke klachten- en geschillenregeling, waar mogelijk een beroep op kan worden gedaan door Eigenaar. Indien geen beroep kan worden gedaan op de buitengerechtelijke klachten- en geschillenregeling geldt dat de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, bevoegd is om in eerste aanleg kennis te nemen van geschillen die voortvloeien uit of verband houden met deze VOK.

6.4. Eigenaar garandeert dat hij/zij:

6.4.1. eigenaar is van de Woning en aldus bevoegd om deze VOK aan te gaan; of

6.4.2. indien Eigenaar geen juridisch eigenaar is van de Woning garandeert Eigenaar dat hij/zij door de Gebouweigenaar of anderszins gerechtigde gevolmachtigd is om deze VOK aan te gaan met betrekking tot de Woning.

Artikel 7. Ontbindende voorwaarden

7.1. De aanleg van het Warmtenet van het Bedrijf in de buurt Fier Vinkhuizen, waar de Woning is gelegen, kan alleen doorgang vinden indien daar voldoende draagvlak voor is. Om voornoemde reden wordt deze VOK door het Bedrijf aangegaan onder de hiernavolgende ontbindende voorwaarden. Indien één of meerdere van de ontbindende voorwaarden in vervulling gaan kan het Bedrijf deze VOK ontbinden. Dat dient het Bedrijf schriftelijk te doen. Het Bedrijf kan uiterlijk op de in de Kernvoorwaarden op het voorblad genoemde datum(s) een beroep doen op een ontbindende voorwaarde. Het Bedrijf is niet verplicht tot betaling van enige vergoeding, schade of boete ingeval een beroep wordt gedaan op een ontbindende voorwaarde.

7.1.1. Dat de door het Bedrijf aangevraagde subsidie (betreft de Nieuw Warmte Nu – subsidie) niet uiterlijk op 31 juli 2026 volledig, definitief en/of onherroepelijk verkregen wordt door en toegekend wordt aan het Bedrijf.

7.1.2. Het Bedrijf niet op 1 juli 2026 ten aanzien van minimaal 30 van de 44¹ woningen in buurt Fier een Aansluit- en Exploitatieovereenkomst (hierna verder 'AEOK') of VOK heeft gesloten, waarvan minimaal 20 van die 30 overeenkomsten een AEOK dient te betreffen. In dit kader geldt dat als het Bedrijf ten aanzien van een Woning wel op uiterlijk 1 juli 2026 een AEOK of VOK heeft gesloten,

¹ Dit betreft geselecteerde woningen aan de Diamantlaan (11), Jaspisstraat (11), Spinelstraat (11) en Bergkristalstraat (11). De exacte huisnummers kan het Bedrijf vanwege privacyregels niet delen.

maar deze voor 1 augustus 2026 conform de AEOK of VOK weer is opgezegd, de betreffende Woning geacht wordt niet mee te tellen voor het minimaal vereiste aantal woningen.

Deze VOK is elektronisch tot stand gekomen doordat de Eigenaar het online formulier volledig en naar waarheid heeft ingevuld en dit formulier door de Eigenaar elektronisch is verzonden naar het Bedrijf.

Aldus elektronisch overeengekomen tussen het Bedrijf en Eigenaar op [datum / tijd].

Bijlagen:

Bijlage 1: Definities

Bijlage 2: Projectspecifieke aansluitvoorwaarden kleinverbruikers

Bijlage 3: Technische aansluitvoorwaarden kleinverbruikers

Bijlage 4: AEOK

Bijlage 5: Leveringsovereenkomst

Bijlage 6: Algemene voorwaarden kleinverbruikers

BIJLAGE 1 – Definities

ACM	Autoriteit Consument en Markt;
Afleverset	het deel van de installatie waarmee ten behoeve van warmtelevering aan een Verbruiker energieoverdracht plaatsvindt tussen enerzijds een Warmtenet of Inpandig Leidingstelsel en anderzijds een Binneninstallatie;
AEOK	De door Leverancier en Eigenaar toekomstig nog te tekenen aansluit- en exploitatieovereenkomst, conform het model van Bijlage 4. In de AEOK zijn ook de kosten meegenomen voor de ten behoeve van deze VOK door Leverancier aangelegde Voorzieningen;
Bedrijf	Ondergetekende sub 1, zoals gedefinieerd op het voorblad
Binneninstallatie	leidingen, installaties en hulpmiddelen, niet zijnde de Afleverset of de Meetinrichting, die zijn gelegen in een onroerende zaak als bedoeld in artikel 16, onderdelen a en c tot en met e, van de Wet waardering onroerende zaken van een Verbruiker en bestemd voor toe- en afvoer van Warmte ten behoeve van die onroerende zaak, met uitzondering van leidingen, installaties en hulpmiddelen die strekken tot doorlevering van Warmte naar een andere onroerende zaak, waarbij de Binneninstallatie aan de zijde van het Warmtenet of het Inpandig Leidingstelsel is afgegrensd door: <ul style="list-style-type: none"> i. de hoofdafsluiters waar de individuele Afleverset gekoppeld is aan het Warmtenet of het Inpandig Leidingstelsel, of ii. indien er geen hoofdafsluiters aanwezig zijn, een in de Leveringsovereenkomst overeen te komen fysiek aanwijsbaar punt;
Consument	een Eigenaar zijnde een natuurlijke persoon die handelt voor doeleinden die buiten zijn bedrijfs- of beroepsactiviteit vallen;
Eigenaar	De eigenaar van de Woning, zijnde ondergetekende sub 2, zoals gedefinieerd op het voorblad.
Gebouweigenaar	de juridisch eigenaar of eigenaren van een gebouw of Woning, of, in het geval de eigendom is gesplitst in appartementsrechten, de eigenaars verenigd in een vereniging van eigenaren, of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm;
Individuele Aansluiting	één of meer leidingen en daarmee verbonden hulpmiddelen bestemd voor transport van Warmte tussen een Binneninstallatie van een

	<p>individuele Verbruiker en een Warmtenet of een Inpandig Leidingstelsel, waarbij de Individuele Aansluiting:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. aan de zijde van de Binneninstallatie is afgegrensd door: <ul style="list-style-type: none"> – de hoofdafsluiters waaraan de Afleverset of de Binneninstallatie gekoppeld is, of – indien er geen hoofdafsluiters aanwezig zijn, een of meerdere in de Leveringsovereenkomst overeen te komen fysiek aanwijsbare punten, en ii. aan de zijde van het Warmtenet of het Inpandig Leidingstelsel is afgegrensd door: <ul style="list-style-type: none"> – de aftakking van het Warmtenet of het Inpandig Leidingstelsel, waarna de leidingen en daaraan verbonden hulpmiddelen bestemd zijn voor de warmtelevering aan de individuele Verbruiker, of – indien er geen aftakking aanwezig is, een in de Leveringsovereenkomst overeen te komen fysiek aanwijsbaar punt;
Leveringsovereenkomst	een (te sluiten) overeenkomst tussen het Bedrijf en Verbruiker inzake de levering van Warmte door Leverancier;
Meetinrichting	De (meet)apparatuur van het Bedrijf bestemd voor het vaststellen van de omvang de Levering van Warmte, van de voor de afrekening door het Bedrijf nodig geachte gegevens en voor de controle van het verbruik;
Verbruiker	een (rechts)persoon die Warmte afneemt van het Bedrijf en die beschikt over een Individuele Aansluiting van maximaal 100 kW;
Voorzieningen	De door Leverancier, op verzoek van Eigenaar, aangebrachte leidingen en daarmee verbonden hulpmiddelen bestemd voor transport van Warmte, gelegen tussen het Warmtenet en de Binneninstallatie van Eigenaar. De Voorzieningen worden aangelegd ter voorbereiding op definitieve en volledige aansluiting van de Woning op het Warmtenet en ter voorbereiding op Levering. Om te spreken van definitieve en

	<p>volledige aansluiting van de Woning op het Warmtenet en daarmee van een 'Individuele Aansluiting' is enkel de plaatsing van een Afleverset nog nodig.</p>
VOK	<p>Deze voorbereidingsovereenkomst.</p>
Warmte	<p>thermische energie die ten behoeve van ruimteverwarming en/of verwarming van tapwater wordt geleverd door middel van transport van water</p>
Warmtenet	<p>het geheel van tot elkaar behorende, met elkaar verbonden leidingen, bijbehorende installaties en overige hulpmiddelen dienstbaar aan het transport van Warmte, behoudens voor zover deze leidingen, installaties en hulpmiddelen zijn gelegen in een Inpandig Leidingstelsel, een Binneninstallatie of een gebouw of werk van een producent en strekken tot toe- of afvoer van warmte ten behoeve van dat Inpandig Leidingstelsel, die Binneninstallatie of dat gebouw of werk van een producent</p>
Warmtewet	<p>de Warmtewet, alsmede het Warmtebesluit en de Warmteregeling, dan wel de opvolgers van de Warmtewet, het Warmtebesluit en de Warmteregeling;</p>
Woning	<p>een onroerende zaak als bedoeld in artikel 16, onderdelen a en c tot en met e, van de Wet waardering onroerende zaken waarvan het adres is weergegeven op het voorblad;</p>