

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

tussen

de GEMEENTE ROTTERDAM

en

VATTENFALL WARMTE N.V.

28 januari 2025



INHOUDSOPGAVE

1	Aard en onderwerp van de overeenkomst	5
2	Wijziging van de Concessieovereenkomst	5
3	Overeenkomst Hoogvliet	14
4	Uitvoering binnen redelijk, wettelijk kader	14
5	Openbaarmaking	14
6	Eerbiediging standpunten van de Partijen	14
7	Concessieovereenkomst en rangorderegeling	15
8	Geen ontbinding, vernietiging, opzegging of wijziging	15
9	Partiële ongeldigheid	15
10	Considerans	15
11	Volledige overeenkomst	15
12	Bijlagen	16
13	Wijziging van deze vaststellingsovereenkomst	16
14	Kosten	16
15	Geen derdenbeding	16
16	Contractsoverneming	16
17	Persoonsgegevens	16
18	Definities	16
19	Rechtskeuze en bevoegde rechter	17
20	Totstandkoming en inwerkingtreding	17

BIJLAGEN

Bijlage 1 Concessiekaart	19
Bijlage 2 Tarievenblad	20

DE ONDERGETEKENENDEN:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Rotterdam**, statutair gevestigd te (3011 AD) Rotterdam en aldaar kantoorhoudende aan de Coolsingel 40, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24483298, hierna te noemen: de "**Gemeente**", in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen, mevrouw C.M. Zeegers; en
- II. **Vattenfall Warmte N.V.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te (1102 BR) Amsterdam) en aldaar kantoorhoudende aan de Hoekenrode 8, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09117658, hierna te noemen: het "**Energiebedrijf**", in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Vice President BU Heat NL, de heer A. Abdisalaam, daartoe bevoegd krachtens een door de CFO van Vattenfall Warmte N.V., de heer A. van Ofwegen, daartoe verleende volmacht d.d. 28 januari 2025;

die hierna gezamenlijk ook wel worden aangeduid als "**Partijen**" en ieder afzonderlijk ook wel als: een "**Partij**";

NEMEN IN AANMERKING DAT:

- A. de Gemeente het Energiebedrijf een concessie heeft verleend voor de levering van warmte in een deel van de gemeente dat zich ten zuiden van de Maas bevindt;
- B. de concessie bedoeld onder A hiervoor aanvankelijk is vastgelegd in enerzijds de "Overeenkomst Industriewarmtelevering Gemeente Rotterdam, Nuon" tussen de Gemeente en N.V. Nuon Netwerk services, versie 12 juli 2006 en anderzijds het Addendum bij Overeenkomst Industriewarmtelevering Gemeente Rotterdam, Nuon van juli 2006 tussen de Gemeente en N.V. Nuon Warmte, welk addendum gedateerd is: 20 juli 2006 (het "**Addendum**") (welke overeenkomst tezamen met het Addendum hierna wordt aangeduid als de "**Concessieovereenkomst**");
- C. Het Energiebedrijf een rechtsopvolger onder algemene titel is van N.V. Nuon Netwerk services voorheen genaamd N.V. Nuon Warmte;
- D. het Energiebedrijf uitvoering geeft aan de hiervoor onder A bedoelde concessie door de realisatie en exploitatie van warmte-infrastructuur;
- E. het Energiebedrijf (voor)investeringen heeft gedaan in de aanleg van warmte-infrastructuur in en ten behoeve van het gebied dat de concessie bedoeld onder A bestrijkt, het aantal benodigde aansluitingen op die warmte-

infrastructuur vooralsnog is achtergebleven en de Partijen een gezamenlijk belang hebben om die aansluitingen op de warmte-infrastructuur alsnog te (doen) realiseren en dat de Partijen van mening verschillen over de strekking, reikwijdte en uitvoering van de Concessieovereenkomst, onder meer ter zake van de aard en omvang van de verplichting voor ontwikkelaars van nieuwbouw om die nieuwbouw aan te sluiten op warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf binnen het gebied dat de concessie bedoeld onder A bestrijkt, alsook de juiste berekening van de tarieven voor de levering van warmte aan kleinverbruikers;

- F. de Partijen door middel van mediation erin zijn geslaagd afspraken te maken in het licht van het onder E hiervoor geformuleerde gezamenlijke doel en het meningsverschil bedoeld onder E hiervoor minnelijk te regelen;
- G. de onder F bedoelde minnelijke regeling gestalte wordt gegeven door de Concessieovereenkomst op een aantal punten te wijzigen respectievelijk aan te vullen;
- H. de Partijen daarom en daartoe deze vaststellingsovereenkomst willen aangaan;

EN KOMEN HET NAVOLGENDE OVEREEN:

1 Aard en onderwerp van de overeenkomst

- 1.1 Dit is een vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 BW.
- 1.2 Met deze vaststellingsovereenkomst willen de Partijen:
 - i. een einde maken aan het geschil tussen hen over enerzijds de strekking, reikwijdte en uitvoering van de Concessieovereenkomst, zoals dat verder omschreven is in de considerans en over anderzijds al hetgeen anderszins daarmee verband houdt welk geschil hierna wordt aangeduid als het "Geschil";
 - ii. de wijzigingen in en aanvullingen op de Concessieovereenkomst als bedoeld in de considerans, met name onder G. vastleggen; en
 - iii. afspraken maken over de voorwaarden die overigens verbonden zijn aan de beëindiging van het Geschil.

2 Wijziging van de Concessieovereenkomst

- 2.1 Deze vaststellingsovereenkomst brengt geen wijziging aan in de verdeling van de taken en de verantwoordelijkheden van de Gemeente als concessieverlener en het

Energiebedrijf als concessiehouder zoals die eerder ook al gold op grond van de Concessieovereenkomst. Het Energiebedrijf heeft als concessiehouder respectievelijk exploitant van het door haar aangelegde en nog aan te leggen warmtenet de taken die daaruit voortvloeien en draagt ook de daaraan verbonden risico's. De Gemeente is, binnen het daarvoor geldende publiekrechtelijke kader, in een ondersteunende rol verantwoordelijk voor het invullen en uitvoeren van de afspraken die zij in dat verband maakt en, indien nodig, nog zal maken en moet nakomen.

2.2 De Locatie

2.2.1 Artikel 1.1 wordt als volgt gewijzigd:

"De Locatie is aangeduid op bijlage 1 hierbij en is onderverdeeld in deelgebieden die op bijlage 1 zijn aangeduid met de kleuren blauw (letters A en B), geel (cijfers 1 tot en met 11) en groen (zonder nadere aanduiding). De kleuren, letters en cijfers bedoeld in de vorige volzin zijn louter toegevoegd ten behoeve van referentie en daaraan komt inhoudelijk verder geen betekenis toe."

2.2.2 De wijziging van artikel 1.1 Concessieovereenkomst door middel van deze vaststellingsovereenkomst laat artikel 1.2, zoals dat is toegevoegd door middel van het Addendum, onverlet.

2.2.3 Aan artikel 2.1 Concessieovereenkomst wordt toegevoegd:

"Het Energiebedrijf heeft slechts rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst op dan wel binnen de grenzen van de Locatie. Hetgeen bepaald is in deze overeenkomst laat de rechten, bevoegdheden en verplichtingen van het Energiebedrijf buiten de Locatie onverlet."

2.2.4 Artikel 2.15 wordt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst en luidt als volgt:

"De Gemeente staat niet in en is niet verantwoordelijk voor de ontwikkeling, renovatie dan wel realisatie van projecten respectievelijk gebouwen binnen de Locatie die op de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf zouden kunnen worden aangesloten en die door middel van die warmte-infrastructuur van warmte zouden kunnen worden voorzien."

2.3 Aansluitplicht

Artikel 2.16 wordt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst en luidt als volgt:

"De Gemeente is gerechtigd in gebieden binnen de Locatie, waar naar het redelijk oordeel van de Gemeente behoefte is aan de productie en levering van koude ten behoeve van de koeling van nieuwbouw en het van belang is de productie en levering van die koude bijvoorbeeld vanwege de beperkt beschikbare ruimte daarvoor in de

*ondergrond ter plaatse te combineren met de levering van warmte door middel van aansluiting daarvan op de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf, voor te schrijven dat nieuwbouw in die gebieden niet alleen wordt voorzien van warmte door aansluiting daarvan op de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf, maar – deels – wordt voorzien van warmte respectievelijk koude door middel van aansluiting daarvan op een of meer bodemenergiesystemen, warmtekoudeopslagsystemen, systemen voor afvang van omgevingswarmte dan wel een combinatie van een of meer van dergelijke systemen ("**Systeem**" respectievelijk "**Systemen**"), alsook daartoe geëigende besluiten, regelingen respectievelijk (bodemenergie)plannen te nemen, vast te stellen respectievelijk uit te vaardigen dan wel – delen van – het omgevingsplan te wijzigen, ongeacht of een Systeem of een combinatie van Systemen ontwikkeld respectievelijk geëxploiteerd wordt door het Energiebedrijf.*

De Gemeente is in ieder geval voornemens gebruik te maken van haar rechten dan wel bevoegdheden uit hoofde van de vorige volzin teneinde het ertoe te leiden dat in het gebied 'Waterkant', dat als 'gebied 5' is gespecificeerd op bijlage 1, nieuwbouw wordt voorzien van warmte dan wel koude voor de verwarming respectievelijk koeling van die nieuwbouw door middel van een Systeem of een combinatie van Systemen.

Bij de toepassing van dit artikel 2.16 is de Gemeente gerechtigd om de realisatie respectievelijk exploitatie van een Systeem of een combinatie van Systemen zelf uit te voeren, al dan niet onderhands op te dragen aan een derde of door middel van een aanbesteding te gunnen aan een derde. De Gemeente zal de realisatie respectievelijk exploitatie van een Systeem of een combinatie van Systemen uit hoofde van dit artikel 2.16 slechts zelf uitvoeren, dan wel – al dan niet onderhands – opdragen aan een derde of door middel van een aanbesteding gunnen aan een derde, indien dat Systeem of die combinatie van Systemen dat deel van de benodigde warmte dat niet wordt geleverd met het Systeem of die combinatie van Systemen betreft via de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf binnen de Locatie. Het Energiebedrijf kan overigens meedingen naar de gunning van een opdracht via een aanbesteding als bedoeld in de vorige twee volzinnen, voor zover die mededinging alsdan rechtens geoorloofd is."

2.3.1 Artikel 2.17 wordt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst en luidt als volgt:

"Indien en voor zover de Gemeente artikel 2.16 toepast of wil toepassen is de Gemeente ontslagen van haar verplichtingen uit hoofde van artikel 2.12 en daarnaast de artikelen 2.8, 2.10, 2.11 en 2.14 indien nakoming van die verplichtingen zich niet verdraagt met toepassing van artikel 2.16 dan wel nakoming van die verplichtingen overigens niet passend zou zijn binnen de context van artikel 2.16."

2.3.2 Artikel 2.18 wordt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst en luidt als volgt:

*"Indien het voorstel voor een Regels omtrent productie, transport en levering van warmte (Wet collectieve warmte), zoals dat luidt op het moment dat deze vaststellingsovereenkomst in werking treedt, ("**Wcw**"), kracht van wet krijgt, vervallen de artikelen 2.16 en 2.17 op het moment dat de Wcw in werking treedt."*

- 2.3.3 Artikel 2.19 wordt als volgt met koptekst toegevoegd aan de Concessieovereenkomst:

"Streven van de Partijen

Onverminderd de artikelen 2.1 tot en met 2.18 streven de Partijen ernaar om zoveel mogelijk nieuwbouw gelegen binnen de grenzen van de Locatie aan te sluiten of te doen aansluiten op de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf ter plaatse, teneinde op een duurzame wijze en tegen maatschappelijk acceptabele tarieven via die aansluitingen en reeds gerealiseerde aansluitingen op de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf zoveel warmte te leveren, als nodig is om te voorzien in de behoefte aan warmte voor ruimteverwarming en warm tapwater in die nieuwbouw."

- 2.3.4 Artikel 2.20 wordt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst en luidt als volgt:

"De Partijen onderkennen dat de Gemeente slechts gehouden is uitvoering te geven aan artikel 2.19 voor zover dat en de uitvoering daarvan in overeenstemming is met het bij of krachtens de wet gestelde en overigens verenigbaar zijn met haar publiekrechtelijke bevoegdheden.

Op voorhand acht de Gemeente het evenwel redelijk in het kader van de uitvoering van artikel 2.20 van enige verplichting uit hoofde van artikel 2.7.3a van de Bouwverordening Rotterdam 2010 bij wege van artikel 22.10 lid 4 van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan "Rotterdam" tot uitgangspunt te nemen dat een aansluiting van die nieuwbouw op de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf geschikt is om, al dan niet in combinatie met een voorziening die naast koude ook enige warmte produceert, te voorzien in de volledige behoefte aan verwarming van – de gebruiksfuncties in – die nieuwbouw.

- 2.3.5 Artikel 2.21 wordt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst en luidt als volgt:

"Het Energiebedrijf zal in afwijking van artikel 2.3 enig nieuwbouwcomplex binnen de Locatie voorzien van een centrale (grootverbruikers)aansluiting op de warmte-infrastructuur indien de ontwikkelaar dan wel de eigenaar, dan wel, waar meerdere eigenaars van het nieuwbouwcomplex zijn verenigd in een vereniging van eigenaars, die vereniging van eigenaars van dit nieuwbouwcomplex hierom verzoekt."

2.4 Toepassing gelijkwaardigheidstoets

- 2.4.1 Artikel 2.22 wordt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst en luidt als volgt:

"Met inachtneming van het feit dat de Partijen onderkennen dat de Gemeente slechts gehouden is uitvoering te geven aan artikel 2.20 voor zover dat en de uitvoering daarvan in overeenstemming is met het bij of krachtens de wet gestelde en overigens verenigbaar zijn met haar publiekrechtelijke bevoegdheden, acht de Gemeente het op voorhand evenwel redelijk in het kader van de uitvoering van artikel 2.20 bij de

beoordeling of bepaalde nieuwbouw is vrijgesteld van enige verplichting uit hoofde van artikel 2.7.3a van de Bouwverordening Rotterdam 2010 bij wege van artikel 22.10 lid 4 van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan "Rotterdam" enig alternatief voor aansluiting van die nieuwbouw op de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf te vergelijken met een aansluiting van die nieuwbouw op de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf, waarbij beide geschikt zijn om te voorzien in de volledige behoefte aan warmte ten behoeve van – de gebruiksfuncties in – die nieuwbouw.

- 2.4.2 Artikel 2.23 wordt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst en luidt als volgt:

De Gemeente acht het op voorhand eveneens redelijk uitvoering te geven aan de artikelen 2.20 en 2.22 door middel van een toets aan de hand van een door de Partijen genoegzaam bekende "BENG-berekening", die de ontwikkelaar van de betreffende nieuwbouw dient over te leggen bij de aanvraag van een vergunning voor de bouw van die nieuwbouw.

De Gemeente streeft ernaar toepassing te geven aan de artikelen 2.20 en 2.22 met ingang van 1 april 2025."

- 2.4.3 Artikel 2.24 wordt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst en luidt als volgt:

"Met het oog op de inrichting van haar beleid als bedoeld in artikel 2.23 is de Gemeente overigens voornemens om binnen een (1) jaar na de inwerkingtreding van deze vaststellingsovereenkomst met het Bureau Controle Registratie Gelijkwaardigheid (BCRG) in overleg te treden teneinde te komen tot een energieprestatieberekening op basis waarvan de Gemeente zo adequaat mogelijk een vergelijking als bedoeld in artikel 2.22 kan maken."

- 2.4.4 Artikel 2.25 wordt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst en luidt als volgt:

"De Gemeente streeft ernaar de regeling zoals die voortvloeit uit artikel 2.7.3a van de Bouwverordening Rotterdam 2010 of een naar aard en inhoud daarmee vergelijkbare regeling zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk op te nemen in haar omgevingsplan, anders dan het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De Gemeente streeft eveneens ernaar om, voor zover in overeenstemming met het bij of krachtens de wet gestelde, aan enige mogelijkheid tot vrijstelling van de verplichting tot aansluiting op de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf binnen de Locatie uit hoofde van de regeling bedoeld in de vorige volzin nadere voorwaarden te verbinden, waaronder de voorwaarde dat een systeem dat een derde, die aanspraak maakt op een dergelijke vrijstelling, wil ontwikkelen om nieuwbouw van warmte te voorzien daadwerkelijk geschikt is om te voorzien in de totale warmtebehoefte van die nieuwbouw, alsook voorwaarden ter zake van energie- en milieuprestaties, fijnstof, stikstofuitstoot en geluid."

- 2.4.5 Artikel 2.26 wordt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst en luidt als volgt:

“De Gemeente zal – al dan niet door tussenkomst van een van haar duurzaamheidsadviseurs – enige ontwikkelaar van nieuwbouw binnen de Locatie zo vroeg als redelijkerwijs mogelijk gedurende de ontwikkeling van die nieuwbouw – voor zover van toepassing – wijzen op enige verplichting tot aansluiting op de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf. Indien en voor zover de ontwikkelaar voor dergelijke nieuwbouw aanspraak wil maken op een vrijstelling als bedoeld in artikel 2.22, zal de Gemeente wijzen op de aldaar bedoelde nadere voorwaarden die aan een dergelijke vrijstelling gesteld worden. Nadere voorwaarden ter zake van enige aansluiting op de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf dan wel vrijstelling van de verplichting daartoe als bedoeld in dit artikel 2.26 zal de Gemeente waar mogelijk vastleggen in een of meer overeenkomsten met de betreffende ontwikkelaar.”

2.5 Tarieven centrale aansluitingen

2.5.1 Artikel 3.6 wordt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst en luidt als volgt:

“Indien en voor zover rechtens geoorloofd brengt het Energiebedrijf voor de realisatie, beschikbaarstelling en instandhouding van enige centrale dan wel hulpaansluiting aan een partij ten behoeve waarvan een dergelijke centrale dan wel hulpaansluiting wordt gerealiseerd de tarieven in rekening die ter zake zijn gespecificeerd in bijlage 2 hierbij. De termen centrale aansluiting en hulpaansluiting bedoeld in de vorige volzin zijn nader gedefinieerd in bijlage 2.”

2.6 Tarieven kleinverbruikers

2.6.1 Artikel 3.7 wordt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst en luidt als volgt:

“Indien en voor zover rechtens geoorloofd brengt het Energiebedrijf in afwijking van artikel 3.2 van de Concessieovereenkomst, alsook van artikel 4.7 van de “Overeenkomst stadswarmte Gebied Heindijk” tussen de Gemeente en het Energiebedrijf van 16 oktober 2022 vanaf de datum dat deze vaststellingsovereenkomst in werking treedt voor de levering van warmte aan enige verbruiker met een aansluiting van maximaal 49 kilowatt die op dat moment al warmte afneemt of in de toekomst warmte gaat afnemen de tarieven in rekening die ter zake zijn gespecificeerd in bijlage 2. De tarieven bedoeld in de vorige volzin worden in afwijking van artikel 3.4 geïndexeerd op de wijze zoals gespecificeerd in bijlage 2.”

2.6.2 Artikel 3.8 wordt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst en luidt als volgt:

“De Partijen zullen bij de inwerkingtreding van het wetsvoorstel Wet collectieve warmte (Wcw) of vergelijkbare wetgeving waarin tarieven worden gereguleerd voor de levering van warmte respectievelijk de beschikbaarstelling van een of meer aansluitingen op een warmtenet, ten minste een (1) jaar, of als na die inwerkingtreding minder dan een (1) jaar resteert, zolang mogelijk voordat bij of krachtens de Wcw of die vergelijkbare wetgeving vastgestelde tarieven daadwerkelijk

zullen gelden voor de levering van warmte door middel van respectievelijk de realisatie en instandhouding van aansluitingen op de warmte-infrastructuur binnen de Locatie op het eerste verzoek van een van hen daartoe in overleg treden over de consequenties van de vaststelling van die tarieven voor de – uitvoering van de –

Concessieovereenkomst onder begeleiding van een onafhankelijke derde die de Partijen ten behoeve van dat overleg alsdan gezamenlijk zullen aanwijzen. De Partijen zullen trachten om door middel van dat overleg, voor zover dat in redelijkheid van hen gevergd kan worden, te komen tot nieuwe, passende afspraken die

- i. in overeenstemming zijn met het bij of krachtens de wet gestelde;*
- ii. rekening houden met de wederzijdse belangen, dan wel, waar het de Gemeente betreft, de belangen die de Gemeente zich aantrekt;*
 - die erin resulteren dat de aansluiting op en afname van warmte via de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf binnen de Locatie betaalbaar is en blijft voor inwoners van de Gemeente; en*
 - het Energiebedrijf in staat stellen de redelijkerwijs benodigde investeringen in de warmte-infrastructuur binnen de Locatie te doen en haar warmte-infrastructuur op een bedrijfseconomisch verantwoorde wijze te exploiteren, voor zover het Energiebedrijf zich dat belang alsdan aantrekt.*

Indien en voor zover het overleg bedoeld in de vorige twee volzinnen niet binnen één (1) jaar na aanvang daarvan resulteert in de aldaar bedoelde passende afspraken, is het Energiebedrijf niet langer gehouden tot toepassing van artikel 3.7 van deze vaststellingsovereenkomst, tenzij de Gemeente alsdan aannemelijk maakt dat het Energiebedrijf niet heeft gedaan wat redelijkerwijs van haar gevergd kon worden om door middel van het aldaar bedoelde overleg te komen tot die passende afspraken. Indien het Energiebedrijf op grond van de vorige volzin niet langer gehouden is tot toepassing van artikel 3.7 van deze vaststellingsovereenkomst, zullen de Partijen op eerste verzoek van één van hen in overleg treden en datgene doen wat redelijkerwijs van hen gevergd kan worden om tot een passende oplossing te komen voor de alsdan ontstane situatie, waarbij zij rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen.

2.7 Derdentoeegang

2.7.1 Artikel 2.27 wordt als volgt met koptekst toegevoegd aan de Concessieovereenkomst:

“Derdentoeegang

2.7.2 *Het Energiebedrijf is bereid onder voorwaarden en tegen tarieven die de Partijen daarvoor redelijkerwijs zullen trachten met elkaar overeen te komen eenieder die haar daarom verzoekt ten behoeve van de verwarming van en de beschikbaarstelling van warm tapwater in bestaande en nieuwbouw die gelegen is buiten de Locatie te voorzien van een aansluiting op haar warmte-infrastructuur binnen de Locatie en ten behoeve van diegene via haar warmte-infrastructuur zoveel warmte als nodig of redelijkerwijs mogelijk is te transporteren naar de betreffende aansluiting dan wel hem op die aansluiting warmte zoveel warmte als nodig of redelijkerwijs mogelijk is te*

leveren. De Partijen zullen op eerste verzoek daartoe van de ene Partij aan de andere datgene doen wat redelijkerwijs van hen gevergd kan worden om binnen twee (2) jaar na inwerkingtreding van deze vaststellingsovereenkomst overeenstemming te bereiken over de voorwaarden waaronder en de tarieven waartegen het Energiebedrijf een aansluiting realiseert, warmte transporteert dan wel levert in een situatie als bedoeld in de vorige volzin. Bij de onderhandelingen zoals bedoeld in de vorige volzin, nemen de Partijen onder meer tot uitgangspunt dat:

- i. de voorwaarden waaronder het Energiebedrijf een aansluiting realiseert, warmte transporteert dan wel levert in een situatie als bedoeld in dit artikel 2.27 redelijk en in overeenstemming met het bij of krachtens de wet gestelde dienen te zijn;*
- ii. het Energiebedrijf dergelijke voorwaarden non-discriminatoir zal toepassen;*
- iii. dergelijke voorwaarden tevens bepalen voor welke duur het Energiebedrijf een aansluiting realiseert en in stand houdt, warmte transporteert dan wel levert in een situatie als bedoeld in dit artikel 2.27;*
- iv. de realisatie, dan wel het transport of de levering van warmte als bedoeld in dit artikel 2.27 niet ertoe mag leiden dat tarieven voor bestaande verbruikers binnen de Locatie stijgen, dan wel dat de leveringszekerheid respectievelijk de duurzaamheid van warmte die het Energiebedrijf levert aan bestaande verbruikers binnen de Locatie negatief beïnvloed wordt; en*
- v. diegene die een aansluiting wil op de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf dan wel wil dat het Energiebedrijf voor hem warmte transporteert via haar warmte-infrastructuur dan wel hem warmte levert ten behoeve van de verwarming van en de beschikbaarstelling van warm tapwater in bestaande en nieuwbouw die gelegen is buiten de Locatie daarvan alle kosten draagt.*

De Partijen streven ernaar om in ieder geval binnen één (1) jaar na inwerkingtreding van deze vaststellingsovereenkomst uitvoering te geven aan de vorige volzin ten behoeve van de ontwikkeling van een warmtevoorziening in het gebied Pendrecht Noord, de Partijen genoegzaam bekend."

2.8 Pendrecht-Zuid en Reyeroord-West

2.8.1 Artikel 2.28 wordt als volgt met koptekst toegevoegd aan de Concessieovereenkomst:

"De Partijen ondertekenen gelijktijdig met deze vaststellingsovereenkomst overeenkomsten over de gebieden Pendrecht-Zuid en Reyeroord-West, de Partijen genoegzaam bekend."

2.9 Toekomstige ontwikkelingen

2.9.1 Artikel 2.29 wordt als volgt met koptekst toegevoegd aan de Concessieovereenkomst:

"Toekomstige ontwikkelingen

Het is op het moment van het aangaan deze vaststellingsovereenkomst de verwachting van de Gemeente dat binnen de Locatie de gebieden die op bijlage 1 gespecificeerd zijn met cijfers 1 tot en met 11 en die als zodanig zijn gespecificeerd, bij de eventuele aanname en inwerkingtreding van het voorstel tot Wijziging van de Omgevingswet, de Gaswet en de Warmtewet in verband met gemeentelijke instrumenten voor de warmtetransitie in de gebouwde omgeving (Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie) ("Wgiw"), vooralsnog niet zullen worden aangewezen als gebieden waarin krachtens een omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet het gebruik van gas is uitgesloten als warmtevoorziening van gebouwen en, voor zover op dezelfde locatie milieubelastende activiteiten worden verricht, de energievoorziening voor milieubelastende activiteiten in de zin van de Wgiw respectievelijk de Gaswet, zodat nieuwbouw op grond van artikel 2.7.3a van de Bouwverordening Rotterdam 2010 bij wege van artikel 22.10 lid 4 van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan "Rotterdam" in beginsel zou moeten aansluiten op de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf binnen de Locatie. Het staat de Gemeente evenwel vrij op enig moment een beleid te voeren dat afwijkt van deze verwachting dan wel ertoe te besluiten in het omgevingsplan voor te schrijven dat binnen de Locatie de gebieden die op bijlage 1 gespecificeerd zijn met cijfers 1 tot en met 11 gas als warmtevoorziening als bedoeld in de vorige volzin wordt uitgesloten. Indien de Gemeente daadwerkelijk zulk afwijkend beleid gaat voeren, zullen de Partijen op verzoek van een van hen met toepassing van artikel 4.5 in overleg treden over de eventuele gevolgen hiervan voor de vaststellingsovereenkomst."

2.9.2 Artikel 2.28 wordt als volgt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst:

"Indien en voor zover artikel 3.1 lid 6 respectievelijk 3.1 lid 7 Wcw, zoals dat luidt op het moment dat deze vaststellingsovereenkomst in werking treedt, kracht van wet krijgt en in werking treedt, zal de Gemeente afwijzend beslissen op een aanvraag om een ontheffing voor een klein collectief systeem als bedoeld in die artikelen als de voorwaarden vervuld zijn die in die artikelen aan een dergelijke afwijzing gesteld worden."

2.10 Nadere afspraken

2.10.1 Artikel 4.3 wordt als volgt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst:

"De Partijen komen overeen dat de verrichting van enige (rechts)handeling door de Gemeente in het kader van de uitoefening van haar publiekrechtelijke bevoegdheden of enige weigering van de Gemeente een dergelijke (rechts)handeling te verrichten, dan wel de verlening van een vergunning of toestemming door de Gemeente of de weigering door de Gemeente een vergunning of toestemming te verlenen, dan wel enig gebod of verbod dat de Gemeente uitvaardigt of oplegt bij de uitoefening van haar publiekrechtelijke bevoegdheden, maar in strijd met de Concessieovereenkomst, niet kwalificeert als een tekortkoming in de nakoming dan wel schending van enige

verplichting of afspraak door de Gemeente uit hoofde van deze Concessieovereenkomst."

2.10.2 Artikel 4.5 wordt als volgt met koptekst toegevoegd aan de Concessieovereenkomst:

"Evaluatie en monitoring

De Partijen evalueren en monitoren zo vaak als zij redelijkerwijs nodig achten, maar ten minste tweemaal per kalenderjaar, de uitvoering en nakoming van deze vaststellingsovereenkomst. Indien ondanks deze vaststellingsovereenkomst de verwachtingen van een of beide Partijen niet worden vervuld ter zake van de ontwikkeling van de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf binnen de Locatie, de levering van warmte via dan wel de realisatie van aansluitingen op die warmte-infrastructuur, bijvoorbeeld omdat het gerealiseerde aantal aansluitingen achterblijft bij het verwachte aantal, zoals vermeld in bijlage 1, treden de Partijen op verzoek van een van hen met elkaar in overleg om tot een passende oplossing te komen, waarbij zij rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen."

3 Overeenkomst Hoogvliet

De Partijen treden binnen een (1) jaar na inwerkingtreding van deze vaststellingsovereenkomst met elkaar in overleg teneinde te proberen nadere afspraken te maken over de uitvoering en aanpassing van de "Overeenkomst Industrierwarmtelevering "Hoogvliet" gemeente Rotterdam, Woonbronmaasoevers, Vestia, Nuon" ("**Overeenkomst Hoogvliet**"), waarbij de afspraken in deze vaststellingsovereenkomst, voor zover ook voor die relevant zijn in verband met de uitvoering of aan passing van de Overeenkomst Hoogvliet relevant, als startpunt voor dat overleg zullen gelden. Bij het overleg bedoeld in de vorige volzin betrekken de Partijen ook de andere partijen bij de Overeenkomst Hoogvliet.

4 Uitvoering binnen redelijk, wettelijk kader

Elke Partij is ontslagen van enige verplichting uit hoofde van de Concessieovereenkomst, indien en voor zover die verplichting dan wel de nakoming daarvan rechtens ongeoorloofd zou zijn of nakoming van die verplichting in redelijkheid niet van die Partij gevergd kan worden.

5 Openbaarmaking

De Gemeente zal deze vaststellingsovereenkomst openbaar maken.

6 Eerbiediging standpunten van de Partijen

De Partijen worden niet geacht door het aangaan of de uitvoering van deze vaststellingsovereenkomst enig standpunt ter zake van het Geschil en de Discussie

prijs te geven en zij worden evenmin geacht door het aangaan of de uitvoering van deze vaststellingsovereenkomst enig van elkaars standpunten te erkennen.

7 Concessieovereenkomst en rangorderegeling

7.1 Deze vaststellingsovereenkomst maakt integraal onderdeel uit van en wordt als bijlage gevoegd bij – de rest van – de Concessieovereenkomst.

7.2 Ingeval van tegenstrijdigheden tussen deze vaststellingsovereenkomst en de Concessieovereenkomst, waaronder dus mede verstaan wordt het Addendum, prevaleert deze vaststellingsovereenkomst.

8 Geen ontbinding, vernietiging, opzegging of wijziging

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald in deze vaststellingsovereenkomst, doen de Partijen afstand van hun rechten uit hoofde van de artikelen 6:265 tot en met 6:272 BW, artikel 6:279 lid 2 en 3 BW en artikel 6:228 BW om deze vaststellingsovereenkomst, al naar gelang het geval, volledig of gedeeltelijk te ontbinden of te vernietigen, of om in rechte volledige of gedeeltelijke vernietiging of ontbinding te vorderen. Daarnaast doen de Partijen hierbij afstand van hun recht om deze vaststellingsovereenkomst op te zeggen dan wel om uit hoofde van artikel 6:230 BW in rechte te vorderen dat deze vaststellingsovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd.

9 Partiële ongeldigheid

Indien op enig moment een bepaling van deze vaststellingsovereenkomst geheel of gedeeltelijk ongeldig, niet afdwingbaar of niet uitvoerbaar is uit hoofde van de toepasselijke wet- of regelgeving, blijven de overige – delen van – bepalingen van deze vaststellingsovereenkomst van kracht. De Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen om de desbetreffende bepaling te vervangen door een afdwingbare en uitvoerbare bepaling die, gegeven het doel en de strekking van deze vaststellingsovereenkomst, zo min mogelijk afwijkt van de oorspronkelijke bepaling.

10 Considerans

De considerans maakt integraal deel uit van deze vaststellingsovereenkomst.

11 Volledige overeenkomst

Deze vaststellingsovereenkomst bevat alle afspraken die de Partijen hebben gemaakt ter beëindiging van het Geschil.

12 Bijlagen

De bijlagen waarnaar deze vaststellingsovereenkomst verwijst maken daarvan integraal onderdeel uit.

13 Wijziging van deze vaststellingsovereenkomst

Deze vaststellingsovereenkomst kan niet worden gewijzigd dan na voorafgaande schriftelijke instemming van beide Partijen.

14 Kosten

Iedere Partij draagt de eigen kosten in verband met de totstandkoming en uitvoering van deze vaststellingsovereenkomst.

15 Geen derdenbeding

Deze vaststellingsovereenkomst regelt alleen rechtsverhoudingen tussen de Partijen. Derden kunnen geen rechten ontleen aan of aanspraken baseren op deze vaststellingsovereenkomst.

16 Contractsoverneming

Geen van de Partijen is gerechtigd een of meer rechten dan wel verplichtingen uit hoofde van deze vaststellingsovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

17 Persoonsgegevens

Voor de uitvoering van deze vaststellingsovereenkomst en de daarbij behorende communicatie tussen de Partijen dan wel met of tussen derden kunnen persoonsgegevens worden verwerkt. De persoonsgegevens die hiervoor worden verwerkt bestaan in ieder geval uit – en zijn daarmee niet beperkt tot –: de namen, de telefoonnummers, en de e-mailadressen van de contactpersonen bij de Partijen dan wel derden. De verwerking van deze persoonsgegevens ten behoeve van de uitvoering van deze vaststellingsovereenkomst geschiedt in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (Verordening (EU) 2016/679) (“**AVG**”) en het door de Partijen gehanteerde privacybeleid. Artikel 6(1)(f) AVG vormt de basis voor de verwerking van deze persoonsgegevens.

18 Definities

Termen en begrippen die in deze vaststellingsovereenkomst met een hoofdletter zijn geschreven en gedefinieerd komt de betekenis toe als daarin daaraan is toegekend.

19 Rechtskeuze en bevoegde rechter

- 19.1 Deze vaststellingsovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- 19.2 Alle geschillen die mochten ontstaan in verband met of naar aanleiding van deze vaststellingsovereenkomst zullen worden beslecht overeenkomstig de regeling daarvoor in artikel [5] van de Concessieovereenkomst.

20 Totstandkoming en inwerkingtreding

- 20.1 Deze vaststellingsovereenkomst komt tot stand en treedt in werking zodra zij door beide Partijen is ondertekend.
- 20.2 De Partijen zijn niet meer gehouden tot nakoming van deze vaststellingsovereenkomst vanaf het moment dat de Concessieovereenkomst eindigt.

(ondertekening volgt op de volgende pagina)

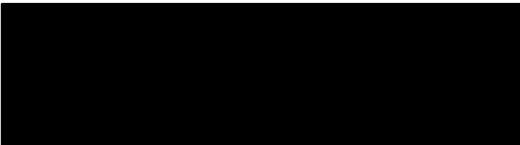
ALDUS OVEREENGEKOMEN EN

I. getekend te Rotterdam op 28-01-2025



Gemeente Rotterdam

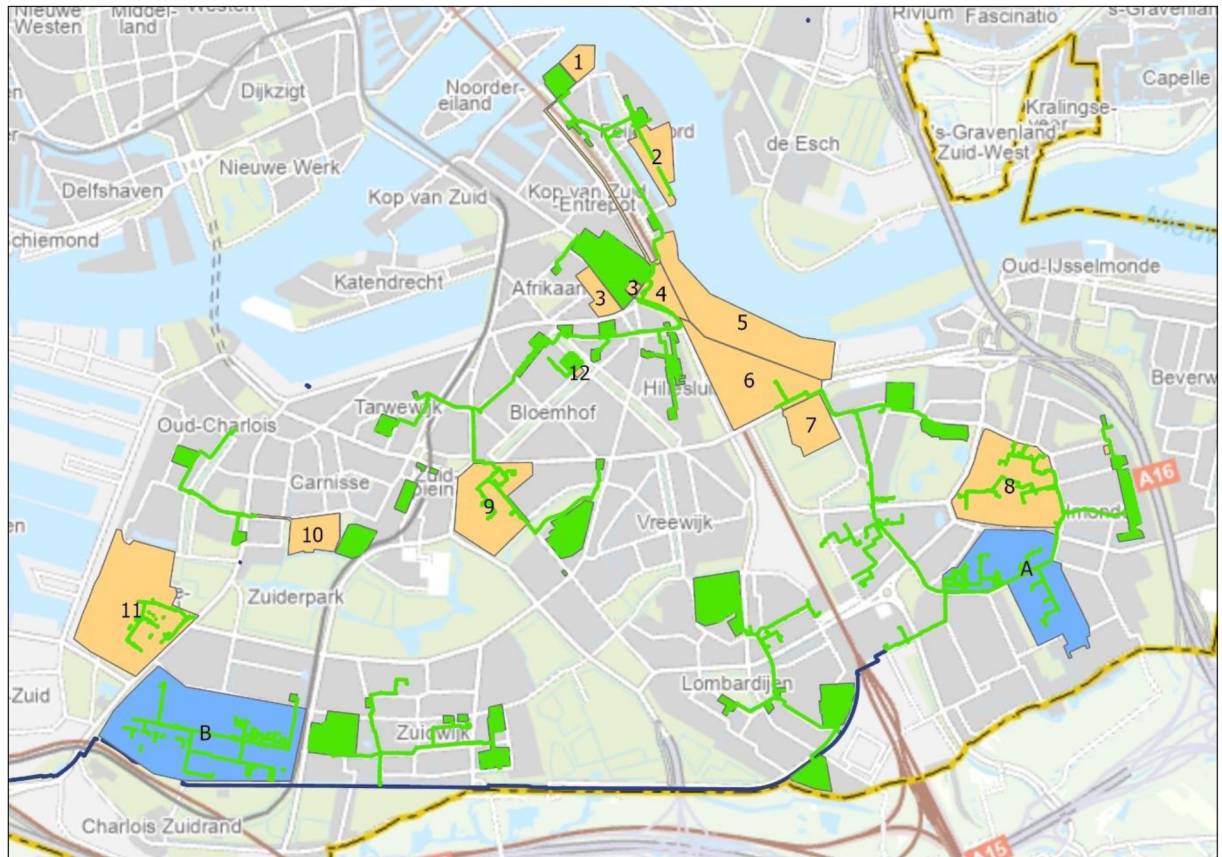
II. getekend te Rotterdam op 28-01-2025



Vattenfall Warmte N.V.



Bijlage 1: Concessiekaart



Het geprognostiseerde volume/aantallen ten tijde van de afspraken op hooflijnen (bouwprognose oktober 2024) in de gebieden 1 t/m 12 is ongeveer 15400. Het totale aantal dient slechts als referentiepunt en wordt enkel gebruikt t.b.v. evaluaties en monitoring als bedoeld in artikel 4.5.

Gebieden:

1. De Kaai
 2. Kop van Feijenoord
 3. Tweebosbuurt
 4. Colosseum-Roseplot
 5. Waterkant-Veranda
 6. Stadiondriehoek
 7. Sportcampus
 8. Centrumplan e.o.
 9. Motorstraatgebied
 10. Carnisse Eiland
 11. Wielewaal
 12. Bloemhof
-
- A. Heindijk & Gebiedsaanpak Reyerood West
 - B. Gebiedsaanpak Pendrecht Zuid

Bijlage 2: Tarievenblad

Dit tarievenblad ziet uitsluitend toe op de directe levering van warmte afkomstig uit de warmte-infrastructuur van het Energiebedrijf. Met deze VSO is een aantal tarieven of berekeningsmethoden van tarieven gewijzigd:

Type aansluiting	Eenmalige project-bijdrage	Jaarlijkse vaste kosten	Jaarlijkse variabele kosten	Aanpassing jaarlijkse kosten
Kleinverbruiker t/m 49 kW	Ongewijzigd	Ongewijzigd	Ongewijzigd	Zie 1 hieronder
Kleinverbruiker 50-100 kW	Ongewijzigd	Ongewijzigd	Ongewijzigd	Ongewijzigd
Centrale aansluiting of hulpaansluiting	Zie 2 hieronder	Ongewijzigd	Ongewijzigd	Ongewijzigd
Grootgebruiker >100 kW	Ongewijzigd	Ongewijzigd	Ongewijzigd	Ongewijzigd

1 Aanpassing jaarlijkse kosten kleinverbruiker t/m 49 kW

Voor de variabele tarieven volgt het Energiebedrijf hoogstens het maximumtarief zoals dat door de toezichthouder wordt vastgesteld. De vaste kosten worden jaarlijks geïndexeerd aan het eind van het jaar, op basis van de indexatie zoals door de ACM gebruikt. Dat is de CPI-index van de periode aug-aug van voorgaande jaar. Indien deze negatief is, dan is de indexatie 0. Door indexatie kunnen de vaste kosten nooit hoger worden dan de maximale kosten zoals door de toezichthouder vastgesteld.

Rekenvoorbeelden:

- De vaste kosten van 2025 zijn €474,01 en de CPI-index van aug 2024-aug 2025 is 4,3%. De vaste kosten van 2026 worden $1,043 \times 474,01 = €494,39$.
- De CPI-index van aug 2025-aug 2026 is -0,3%. De vaste kosten van 2027 blijven €494,39.

2 Centrale aansluiting of hulpaansluiting

Onder een centrale aansluiting wordt in deze overeenkomst bedoeld een aansluiting in een nieuwbouwproject of grootschalige renovatie waarbij de kleinverbruikers niet door het Energiebedrijf individueel worden aangesloten, maar het Energiebedrijf één centrale aansluiting realiseert van waaruit door een derde partij (welke ook de verhuurder of VvE kan zijn) de warmte-aansluitingen en warmtelevering naar achterliggende verbruikers van <100 kW verzorgd wordt.

Een hulpaansluiting is een grootgebruikersaansluiting waarin de derde partij de warmte niet alleen vanuit de installatie van het Energiebedrijf betreft maar ook vanuit een eigen bron, veelal een WKO-installatie.

Centrale aansluitingen en hulpaansluitingen zijn beschikbaar vanaf 101 kW.

Projectbijdrage centrale aansluiting en hulpaansluiting

De projectbijdrage voor centrale aansluitingen en hulpaansluitingen is gebaseerd op de projectbijdrage voor individuele aansluitingen vanuit de bestaande afspraken in de Concessieovereenkomst. De berekening van de projectbijdrage vindt plaats op basis van het aantal achterliggende te realiseren kleinverbruikers, volgens de formule:

Projectbijdrage centrale of hulpaansluiting = (aantal kleinverbruikers in project <100 kW) * (projectbijdrage kleinverbruiker) + kosten IWAS.

Hierbij geldt:

- prijs per achterliggende kleinverbruiker = € 4122 (prijspeil 2025, excl BTW) (te indexeren conform indexatie van projectbijdrage kleinverbruikers). Daarbij geldt elke zelfstandige ruimte met een oppervlak van maximaal 1250 m² als achterliggende kleinverbruiker¹.
- kosten IWAS: dit betreft een prijs per installatie waarvoor de kosten tweemaal per jaar door Vattenfall aangepast worden aan de actualiteit en altijd opvraagbaar zijn bij het Energiebedrijf. Prijspeil eind 2024:

Type IWAS	Vermogen (max) bij deltaT van 30 °C	Kosten excl BTW
Type 1	400kW	€ 30.483
Type 2	830kW	€ 32.435
Type 3	1640kW	€ 41.292
Type 4	2510kW	€ 47.880
Type 5	3310kW	€ 49.144

¹ in nieuwbouwsituaties kan met een verwarmingsvermogen <100 kW tot deze vloeroppervlak verwarmd worden

Bij centrale aansluitingen wordt de projectbijdrage door het Energiebedrijf deels in rekening gebracht als (gereguleerde) aansluitbijdrage en deels als kostendekkingsbijdrage.

Er wordt geen meerlengtetarief gehanteerd.

Voorbeeld: een complex van 30 woningen en 3 units bedrijfsruimten, elk kleiner dan 1250 m², vraagt een centrale aansluiting aan van 120 kW. Het Energiebedrijf beoordeelt dit vermogen als passend. De projectbijdrage wordt berekend als $33 \times \text{€}4122 + \text{€}30.483 = \text{€}166.509$ excl BTW. Dit wordt deels in rekening gebracht als kostendekkingsbijdrage.

Projectbijdrage centrale aansluiting en hulpaansluiting indien deze niet alleen achterliggende kleinverbruikers kent of een hoger aangevraagd vermogen dan passend

Indien een pand met een combinatie van kleinverbruikers en grootgebruiker(s) van een centrale aansluiting of hulpaansluiting wordt voorzien², dan geldt een potentiële opslag op de projectbijdrage. Ten eerste wordt op basis van bovenstaande formule de projectbijdrage berekend ten behoeve van de kleinverbruikers. Daarnaast berekent het Energiebedrijf het verschil in aanlegkosten door voor het aangevraagde vermogen versus het passend vermogen voor alleen de achterliggende kleinverbruikers. Dit verschil wordt eveneens via de projectbijdrage in rekening gebracht.

Voorbeeld: een complex van 30 woningen en een zwembad vraagt een hulpaansluiting aan van 120 kW. Dit aangevraagde vermogen wordt als niet-passend beschouwd, gezien de grote warmtebehoefte van het zwembad. In overleg wordt de aanvraag aangepast naar 200 kW. De projectbijdrage op basis van de 30 woningen zou worden vastgesteld op $30 \times \text{€}4122 + \text{€}30.483 = \text{€}154.143$ excl BTW. Voor deze 30 woningen zou een veel kleinere aansluiting nodig zijn, met kleiner gedimensioneerd leidingwerk. De meerkosten voor de 200kW-aansluiting berekent het Energiebedrijf op €49.425 excl BTW. Dit bedrag wordt aanvullend in rekening gebracht. De totale projectbijdrage wordt daarmee $\text{€}154.143 + \text{€}49.425 = \text{€}203.568$.

² Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien een zwembad of hotel gecombineerd wordt met bovenliggende appartementen