

**CONCEPT ONDER UITDRUKKELIJK VOORBEHOUD VAN  
BESTUURLIJKE GOEDKEURING GEMEENTE AMSTERDAM**

**TURNKEY REALISATIEOVEREENKOMST**

**INZAKE:**

**BUURTKAMER  
IN KAVEL 19 BUIKSLOTERHAM**

**DE ONDERGETEKENDEN:**

- I. de besloten vennootschap [X], statutair gevestigd te [X], kantoorhoudend te [X] aan [X], ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [X], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [X] in zijn/haar hoedanigheid van [X],

hierna te noemen: "Opdrachtnemer";

en

- II. de GEMEENTE AMSTERDAM, gevestigd te Amsterdam aan de Voormalige Stadstimmertuin 4 – 6 (1018 ET), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34366966, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Gemeentelijk Vastgoed a.i., B.F.M. Rusken,

hierna te noemen: "Opdrachtgever";

hierna gezamenlijk te noemen "Partijen" en afzonderlijk "Partij",

**OVERWEGENDE DAT:**

- Opdrachtnemer door de Gemeente door middel van een tenderprocedure geselecteerd is om kavel 19 in Buiksloterham (de Locatie) te ontwikkelen;
- Opdrachtnemer voor de ontwikkeling en realisatie van de Locatie met de gemeente Amsterdam een Optieovereenkomst (Partijen genoegzaam bekend) heeft gesloten;
- De ontwikkeling en realisatie bestaat uit een buurtkamer en een resterend programma (van o.a. woningen en plintfuncties);
- Partijen overeenstemming hebben bereikt terzake de ontwikkeling en realisatie van een buurtkamer (het Object);
- op dit moment het gehele eigendom van de Locatie reeds bij de gemeente Amsterdam ligt;
- het de intentie is om tussen Partijen, als gevolg van het winnen van de tenderprocedure door Opdrachtnemer, een erfpachtovereenkomst inzake de Locatie tot stand te laten komen. Het bloot eigendom en het nader te vestigen appartementsrecht omvattende het Object blijven bij Gemeente. Opdrachtnemer levert dit recht derhalve niet aan Opdrachtgever;
- Opdrachtgever en Opdrachtnemer zich realiseren dat de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten, de Optieovereenkomst en deze Turnkey realisatieovereenkomst onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn;
- Partijen nadere afspraken omtrent de ontwikkeling en realisatie van het Object willen vastleggen in deze turnkey realisatieovereenkomst (de Overeenkomst).

**VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:**

**Hoofdstuk A. Inleidende bepalingen**

**Artikel 1. Definities en interpretatie**

1.1 In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Aannemer:	de aannemer die in opdracht van opdrachtnemer het Project zal realiseren;
Aanneemovereenkomst:	de ter zake van de realisering van het Project tussen Opdrachtnemer en Aannemer te sluiten aanneemovereenkomst;
Appartementsrechten Object:	de appartementsrechten zoals deze zal ontstaan bij het verlijden van de akte van splitsing en waarvan het privégedeelte recht zal geven op het Object;
Artikel:	een artikel in deze overeenkomst;
Bijlage(n):	een bijlage bij deze Overeenkomst;
Dag:	een kalenderdag;
Gemeente:	Gemeente Amsterdam;
Goed en deugdelijke (werk):	Het gebruikte begrip "goed en deugdelijk" is een kwaliteitsnorm die dient te worden uitgelegd aan de hand van de huidige stand van de bouwkundige wetenschap. Het begrip "goed en deugdelijk" houdt geen esthetisch oordeel in.
Locatie:	het perceel waarop het Object als onderdeel van het complex bestaande uit de buurtkamer en het resterend programma gerealiseerd zal worden, gelegen op Kavel 19, Buiksloterham te Amsterdam welk perceel (als onderdeel) schetsmatig is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als <b>Bijlage 1</b> gehechte voorlopige uitgifte tekening nummer T2100463 van 16-9-2021;
Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam, in het bijzonder Gemeentelijk Vastgoed
Object:	de in opdracht van Opdrachtgever op de locatie te realiseren opstal waarop een appartementsrecht zal rusten die in eigendom is en blijft bij Gemeente dan wel Opdrachtgever, bestaande uit een buurtkamer, een en ander te realiseren conform PvE en Ontwerp en alle toepasselijke voorschriften en richtlijnen van de overheid en nutsbedrijven en compleet met alle in het PvE genoemde technische

	installaties in goede werking en gereed en geschikt voor ingebruikname conform de beoogde bestemming en in overeenstemming met het opleverniveau zoals beschreven in het PvE en deze Overeenkomst;
Ontwerp:	het in opdracht van Opdrachtnemer te vervaardigen voorlopig-, definitief en technisch ontwerp;
Oplevering:	de opneming, goedkeuring en oplevering van het Object door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever, welke uitmondt in de ondertekening van het Proces Verbaal van oplevering van het Object door Opdrachtgever als bedoeld in <b>Artikel 13</b> van deze Overeenkomst;
Opname/ Opneming:	Het moment van inspectie door Opdrachtnemer en Opdrachtgever waarbij het Proces Verbaal van oplevering wordt opgemaakt op het moment dat Opdrachtnemer de buurtkamer na realisatie wenst op te leveren;
Optieovereenkomst:	De overeenkomst die tussen Opdrachtnemer en Gemeente gesloten wordt na het winnen van de selectieprocedure door Opdrachtnemer. Tijdens de optieperiode heeft Opdrachtnemer de gelegenheid om de in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving verder uit te werken;
Overeenkomst:	deze overeenkomst;
Planning:	de planning zoals opgenomen in <b>Bijlage 2</b> ;
Proces Verbaal van oplevering:	Schriftelijke weergave van het moment dat het Object aan de Opdrachtgever door Opdrachtnemer wordt opgeleverd, waarbij eventuele gebreken, afwerkingspunten en andere zaken worden vermeld;
Project:	de door Opdrachtnemer op de locatie te realiseren opstal, bestaande uit het Object plus een in opdracht van Opdrachtnemer te realiseren resterend programma;
PvE:	het programma van eisen van Opdrachtgever bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Functioneel en ruimtelijk programma van eisen d.d. 24 november 2021 voor de buurtkamer ( <b>Bijlage 3</b> )</li> </ul>
Realisatie vergoeding:	de vergoeding in Euro's, zoals bedoeld in Artikel 3, die Opdrachtgever aan Opdrachtnemer verschuldigd is ter zake van de realisatie van het Object;

Opdrachtnemer: de winnaar van de tender,       ;

- 1.2. Tenzij de Overeenkomst uitdrukkelijk anders bepaalt, geldt bij de interpretatie van de Overeenkomst het volgende:
- a. de in lid 1 genoemde begrippen kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud en het meervoud worden gebruikt;
  - b. de Bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst;
  - c. waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een artikel, is dat bedoeld als een verwijzing naar een artikel uit deze Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders wordt bepaald;
  - d. de kopjes boven de artikelen maken geen deel uit van de bepalingen van de artikelen en zijn slechts bedoeld als omschrijving van het in de artikelen gestelde;
  - e. in geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de artikelen van deze Overeenkomst en hetgeen bepaald wordt in een Bijlage bij deze Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in de artikelen van deze Overeenkomst.

## **Hoofdstuk B. Realisatie en vergoeding**

### **Artikel 2. Realisatie**

Opdrachtnemer ontwerpt, realiseert en levert aan Opdrachtgever het Object onder de voorwaarden en condities als neergelegd in deze overeenkomst.

### **Artikel 3. Realisatievergoeding, omzetbelasting en overdrachtsbelasting**

1. De Realisatievergoeding van het Object bedraagt € 426.000,- (zegge: vierhonderd zesentwintig duizend euro) en is inclusief de door de Opdrachtgever verschuldigde omzetbelasting. Voornoemd bedrag wordt niet geïndexeerd en is prijsvast tot einde werk. Opdrachtnemer zorgt tijdig voor uitreiking van een btw-factuur die voldoet aan de voorwaarden van artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Opdrachtnemer garandeert dat de Oplevering kan worden aangemerkt als een levering in de zin van artikel 3 lid 1 sub c van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het Object op datum Oplevering kan worden aangemerkt als nieuw vervaardigd complex vóór eerste ingebruikneming in de zin van artikel 11, lid 1, sub a, ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de (op)levering op grond van het bepaalde in artikel 11, lid 1, sub a, ten eerste van de Wet op de omzetbelasting van rechtswege is onderworpen aan de heffing van omzetbelasting.

3. Opdrachtnemer verklaart jegens Opdrachtgever dat de verkrijging van het Object uitgezonderd zal zijn van overdrachtsbelasting op grond van artikel 3 lid 1 sub c a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Enige overdrachtsbelasting die in weerwil van het vorenstaande is of wordt verschuldigd komt volledig voor rekening en risico van Opdrachtnemer.
4. De Realisatievergoeding voor het Object omvat naast de aanneemsom voor de realisatie van het Object tevens de vergoeding voor alle voorbereidende werkzaamheden en overige werkzaamheden ter zake van het Object en de grond, zoals onder meer doch niet uitsluitend de kosten gemoeid met de verkrijging van de omgevingsvergunning en overige benodigde vergunningen en verklaringen alsmede de aanleg- en aansluitkosten van voorzieningen/ riolering e.d., kosten in- en uitritten, de kosten van bewegwijzering/signing, energiekosten tijdens de duur van het bouwproces, de (overige) kosten van ontwikkeling in de ontwikkelingsfase, notariële kosten, splitsingskosten, de vergoeding van kosten en honoraria van ingeschakelde adviseurs (waaronder de architect en constructeur), de kosten van directievoering en toezicht tijdens de bouw en de premies voor de in deze Overeenkomst vermelde verzekeringen.
5. De in de Realisatievergoeding begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien voornoemd percentage wordt verhoogd c.q. verlaagd zal de Realisatievergoeding dienovereenkomstig worden verhoogd c.q. verlaagd.
6. De Realisatievergoeding is een vaste prijs en ondergaat geen wijziging als gevolg van wijziging van de lonen (inclusief de sociale lasten) en/of materiaalprijzen of enige andere stijging van prijzen en/of tarieven en/of onvoorziene omstandigheden. Eventuele in het bestek en tekeningen opgenomen stel- en verrekenposten kunnen nimmer leiden tot verhoging van de Realisatievergoeding van het Object, behoudens voor zover uitdrukkelijk voorzien in deze Overeenkomst.

#### **Artikel 4. Betaling realisatievergoeding**

- 4.1 De betaling van de Realisatievergoeding zal op basis van een gespecificeerde factuur door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer worden voldaan middels overmaking op een door Opdrachtnemer op te geven rekeningnummer. De Realisatievergoeding wordt uiterlijk 30 (dertig) dagen na Oplevering voldaan.
- 4.2 De gespecificeerde factuur wordt door Opdrachtnemer verstuurd naar Opdrachtgever.

#### **Artikel 5. Kosten, risico, baten en lasten**

- 5.1 Het Object is voor risico van Opdrachtnemer tot en met het moment van Oplevering. Vanaf de datum van Oplevering is het risico voor Opdrachtgever. Dit laat onverlet de verplichting die Opdrachtnemer heeft eventuele gebreken, welke zijn vastgelegd in het Proces Verbaal van oplevering, zo spoedig mogelijk voor zijn rekening en risico te herstellen.
- 5.2 Alle baten en lasten ter zake van de Locatie/het Appartementsrecht Object zijn vanaf het moment van Oplevering aan Opdrachtgever, ten gunste respectievelijk voor rekening van Opdrachtgever.

## **Artikel 6. Splitsing in appartementsrechten**

- 6.1 Opdrachtnemer zal door een notaris de akte van splitsing op laten stellen. Het te realiseren Project zal worden gesplitst in enerzijds het Appartementsrecht Object, dat betrekking zal hebben op het (te realiseren) Object, en anderzijds de Appartementsrechten voor het resterend programma (van o.a. woningen en plintfuncties). Als basis van deze akte wordt het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie gebruikt, zulks met inachtneming van de uitgangspunten van deze Overeenkomst. De Akte van splitsing dient voor de Start bouw te worden gepasseerd. Alvorens deze akte passeert, dient Opdrachtgever haar schriftelijke goedkeuring op deze akte te hebben gegeven. Opdrachtgever zal binnen 15 (vijftien) werkdagen, nadat de concept Akte van splitsing door haar is ontvangen, aangeven of zij met deze akte akkoord is of niet (in dat geval met motivatie). Indien Opdrachtgever niet instemt met de concept Akte van splitsing dan treden Partijen in overleg om te bekijken op welke wijze de concept Akte van splitsing dient te worden aangepast zodat beide Partijen akkoord zijn met de Akte van splitsing. Opdrachtgever zal en kan zich niet op oneigenlijke gronden onthouden van goedkeuring.
- 6.2 Nadat een ontvankelijk aangevraagde omgevingsvergunning voor het gehele Project is verkregen, zal Opdrachtnemer het perceel splitsen in appartementsrechten. De gemeente (G&O) zal, volgens Planning, een erfpachtaanbieding uitbrengen voor de appartementsrechten met betrekking tot het resterende programma (van o.a. woningen en plintfuncties). Naast de in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren Project tevens een appartementsrecht bestemd voor een buurtkamer, dat niet in erfpacht zal worden uitgegeven maar bij de Gemeente zal achterblijven en in eigen beheer bij Opdrachtgever(Gemeentelijk Vastgoed) zullen komen.

## **Hoofdstuk C. Ontwerp en bouw**

### **Artikel 7. Uitgangspunten**

- 7.1 Het Object dient te voldoen aan het PvE van Opdrachtgever zoals opgenomen in **Bijlage 3**.

### **Artikel 8. Ontwerp**

- 8.1 Opdrachtnemer dient voor het Object een Voorlopig Ontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO) en Technisch Ontwerp (TO) op te stellen, zoals voortvloeit uit de door Opdrachtnemer gewonnen tenderprocedure en Optieovereenkomst. Het VO, DO en TO dient te voldoen aan het betreffende PvE.
- 8.2 Opdrachtnemer draagt zorg voor de verdere uitwerking van het VO tot en met de ontvankelijke aanvraag van een omgevingsvergunning tot bouwen van het Object. Met dien verstande dat het PvE het uitgangspunt is bij het opstellen van de betreffende stukken.
- 8.3 Opdrachtnemer zal het ontwerp per fase (VO, DO, Technisch Ontwerp) conform Planning ter goedkeuring voorleggen aan Opdrachtgever. Opdrachtgever zal binnen een termijn van 6 weken aangeven of het faseproduct akkoord is. Indien Opdrachtgever niet binnen genoemde termijn schriftelijk

reageert, zal Opdrachtnemer bij wijze van herinnering schriftelijk een nieuwe termijn van 5 (vijf) werkdagen stellen waarbinnen Opdrachtgever op genoemde wijze dient te reageren. Indien Opdrachtgever na deze tweede termijn niet of niet tijdig aan Opdrachtnemer schriftelijk heeft meegedeeld dat het Ontwerp wordt goedgekeurd, wordt het Ontwerp in zijn geheel geacht te zijn goedgekeurd.

- 8.4 Indien Opdrachtgever de goedkeuring voor het hiervoor bedoelde VO, DO of TO weigert, zullen Partijen binnen 10 (tien) Werkdagen na de mededeling van afkeuring met elkaar overleggen over de door Opdrachtgever geopperde bezwaren en zal Opdrachtnemer bezien of aan de bezwaren van Opdrachtgever tegemoet kan worden gekomen opdat Opdrachtgever alsnog de goedkeuring voor het (gewijzigde) concept kan verlenen. Indien Opdrachtgever de goedkeuring van het concept blijft weigeren – na toepassing van het hiervoor bepaalde – is sprake van een geschil dat zal worden beslecht conform de Bindend Advies Procedure (artikel 24.2). Alsdan wordt het Ontwerp geacht te zijn goedgekeurd en vastgesteld nadat het geschil is beslecht en het concept – indien toepasselijk – is aangepast conform de uitkomst van het geschil.

#### **Artikel 9. Start bouw**

- 9.1 Opdrachtnemer zal Start bouw laten plaatsvinden zo spoedig mogelijk, doch binnen 6 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht voor de het resterend programma (van o.a. woningen en plintfuncties).
- 9.2 Opdrachtnemer garandeert dat het Project voortvarend en zonder onderbreking zal worden gerealiseerd.

#### **Artikel 10. Bouw**

- 10.1 Opdrachtnemer zal het Object voor haar rekening en risico verder (doen) ontwerpen, (doen) realiseren en turnkey (doen) opleveren, voor rekening en risico van Opdrachtnemer, zulks onder de voorwaarden als neergelegd in het PvE en de Overeenkomst.
- 10.2 Het Object zal worden gebouwd in overeenstemming met het PvE, Ontwerp, Goed en deugdelijk werk, de nog te verlenen omgevingsvergunning tot bouwen van het Project en de ten tijde van het aanvragen daarvan geldende wet- en regelgeving.
- 10.3 Het is Opdrachtnemer toegestaan om ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst derden in te schakelen, waaronder doch niet uitsluitend Aannemer, architect, constructeur en installateur. Opdrachtnemer blijft tot aan de Oplevering echter te allen tijde jegens Opdrachtgever aansprakelijk en verantwoordelijk voor de correcte en volledige nakoming van deze Overeenkomst, meer in het bijzonder voor de oplevering van het Object in Goed en Deugdelijk functionerende staat.
- 10.4 Het Object zal worden gebouwd conform de als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehechte Planning, waarin de duur van de realisatie en het moment van Oplevering van het Object is vastgelegd.

**Artikel 11. Meer- en minderwerk.**

- 11.1 Bij een door de Opdrachtgever verlangde wijziging draagt de Opdrachtnemer zorg voor de volledige doorvoering en uitvoering daarvan, daaronder begrepen directievoering en projectmanagement. De Opdrachtnemer zorgt voor het opstellen van de nodige omschrijvingen, tekeningen, aanpassingen, aanvragen en uitonderhandelen van offertes en alles wat verder nodig is voor het kunnen realiseren van de wijzigingen.
- 11.2 De uitvoering van de betreffende door de Opdrachtgever verzochte wijzigingen geschiedt geheel onder verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer en overigens geheel voor diens risico.
- 11.3 Iedere door de Opdrachtgever verzochte wijziging zal schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen. Daarbij worden tevens de geschatte meer-/minderkosten opgenomen.
- 11.4 Het saldo van het door Opdrachtgever uitdrukkelijk verlangde meer- en/of minderwerk, zal tussen Partijen worden verrekend en op de datum van Oplevering worden betaald. De Opdrachtnemer wordt tijdig op de hoogte gesteld van het (geschatte) bedrag aan meerkosten en zal hiervoor akkoord moeten geven aan Opdrachtnemer. Opdrachtnemer zal Opdrachtgever een opgaaf van het meerwerk/minderwerk doen toekomen waarna Opdrachtgever binnen 10 werkdagen een akkoord op de meerkosten/minderkosten moet geven.
- 11.5 Opdrachtnemer is na start bouw enkel bevoegd het uitvoeringsontwerp te wijzigen indien voldaan wordt aan de volgende cumulatieve voorwaarden:
- a. zulks redelijkerwijs noodzakelijk of gebruikelijk is;
  - b. de wijziging de kwaliteit van het Object en de gebruikte materialen niet vermindert;
  - c. de wijziging geen gevolgen heeft van constructieve aard;
  - d. de wijziging niet het architectonisch aanzicht van het Object wijzigt;
  - e. voor de wijziging geen omgevingsvergunning of een wijziging van de omgevingsvergunning is vereist;
  - f. de wijziging direct, noch indirect een verhoging van de exploitatielasten, waaronder begrepen onderhouds- of reparatiekosten van het Object of een onderdeel daarvan met zich meebrengt;
  - g. Opdrachtnemer voorafgaand aan de wijziging Opdrachtgever schriftelijk informeert.
- 11.6 De Opdrachtnemer heeft nimmer aanspraak op bijbetaling ter zake van een op grond van haar uitgevoerde wijziging van het uitvoeringsontwerp.
- 11.7 Een wijziging die niet voldoet aan een van de hiervoor vermelde voorwaarden behoeft de voorafgaande goedkeuring van Opdrachtgever. Opdrachtgever is bevoegd aan de goedkeuring zoals hiervoor bedoeld nadere voorwaarden te stellen. Opdrachtgever dient binnen één week na het verzoek van Opdrachtnemer daartoe aan Opdrachtnemer mede te delen of hij de goedkeuring verleent. Indien Opdrachtgever zulks niet binnen die week mededeelt, wordt de goedkeuring geacht te zijn geweigerd.

## **Artikel 12. Turnkey-oplevering**

12.1 De feitelijke levering van het Object vindt plaats op datum Oplevering, conform de als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehechte Planning.

12.2 Het Object wordt door Opdrachtnemer "turnkey" opgeleverd.

12.3 Onder een "turnkey"-oplevering wordt verstaan dat:

- a. het Object conform het PvE, Ontwerp en deze Overeenkomst inclusief bijbehorende bijlagen is gerealiseerd;
- b. alle technische installaties van het Object ingeregeld zijn;
- c. sprake is van (een) volledig en normaal functionerend gebouw, geschikt voor een goed en deugdelijk gebruik casu quo het beoogde gebruik;
- d. het Object op normale wijze ontsloten en toegankelijk is via een verharde weg, niet zijnde een bouwweg, derhalve dient het Object op datum Oplevering in ieder geval op normale en beoogde wijze toegankelijk te zijn voor de gebruikers van het Object, alsmede bezoekers, mede door middel van personenvoertuigen en verhuiswagens;
- e. het Object voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving geldend op de datum aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen van het Project; en
- f. op de datum Oplevering het Object voldoet aan en in overeenstemming is met de vanwege de overheid en/of nutsbedrijven gestelde eisen en voorschriften respectievelijk alle terzake geldende of benodigde vergunningen/ontheffingen.

## **Artikel 13. Oplevering, Afwerkingsniveau bij Oplevering**

13.1 Het Object zal door Opdrachtnemer worden opgeleverd conform PvE, Ontwerp en Bijlagen.

13.2 Opdrachtnemer zal Opdrachtgever minimaal 6 weken van tevoren schriftelijk in kennis stellen van de datum waarop de Oplevering zal plaatsvinden.

13.3 De opneming van het werk geschiedt op een schriftelijke tot de Opdrachtgever gerichte aanvraag van de Opdrachtnemer, waarin deze mededeelt op welke dag het werk naar zijn oordeel c.q. het oordeel van de door haar ingeschakelde Aannemer voltooid zal zijn.

De opneming geschiedt zo spoedig mogelijk en in de regel binnen acht dagen na de hiervoor bedoelde dag van de Oplevering. De dag en het tijdstip van opneming worden aan de Opdrachtnemer tijdig en zo mogelijk ten minste drie dagen tevoren schriftelijk medegedeeld.

Nadat het werk is opgenomen, wordt aan de Opdrachtnemer binnen acht dagen schriftelijk medegedeeld, of het al dan niet is goedgekeurd, in het laatste geval met opgaaf van de gebreken, die de redenen voor de onthouding van de goedkeuring zijn. Wordt het werk goedgekeurd, dan wordt als dag van goedkeuring aangemerkt de dag waarop de mededeling van goedkeuring aan de Opdrachtnemer is verzonden.

- 13.4 Opdrachtgever is bevoegd zich gedurende de ontwikkeling en realisatie te laten adviseren door een deskundige, die zo nodig (tussentijdse) inspecties uitvoert. Indien Opdrachtgever en/of diens deskundige(n) toegang tot de bouw wensen, dienen zij zich te wenden tot de Opdrachtnemer. Namens Opdrachtnemer zal de nodige medewerking aan Opdrachtgever en/of diens deskundige(n) worden verleend om diens taak naar behoren uit te kunnen oefenen. Door uitoefening van de in deze bepaling genoemde bevoegdheden neemt Opdrachtgever geen enkele aansprakelijkheid op zich en ontnemt hij op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer voor het Object.
- 13.5 Indien bij de Oplevering een zodanig aantal of zodanig ernstige gebreken worden geconstateerd, dat van Opdrachtgever niet kan worden gevergd dat deze de Oplevering goedkeurt en aanvaardt, zal de Oplevering worden opgeschort. Van het vorenstaande is bijvoorbeeld sprake indien (niet cumulatief en niet beperkt tot):
- a. de betreffende gebreken niet kunnen worden hersteld zonder dat gebruikers van het Object daar ernstige overlast van zullen hebben; en/of
  - b. het Object niet regulier bereikbaar is met verhuisauto's en/of vrachtauto's. Partijen stellen bij deze vast dat er in ieder geval sprake moet zijn van een verharde bouwweg om te kunnen spreken van het bereikbaar zijn van het Object als hiervoor bedoeld.
- 13.6. Kleine gebreken, welke het in gebruik nemen van het Object niet in de weg staan en welke op korte termijn zonder overlast voor gebruikers hersteld kunnen worden, zullen geen reden tot onthouding van de goedkeuring kunnen opleveren. De bij de Opname geconstateerde beschadigingen en gebreken worden geregistreerd in een bij het procesverbaal van oplevering behorende lijst van bemerkingen, eventueel aangevuld met foto's.
- 13.7 Reparaties van beschadigingen en/of volgens beschrijvingen en de tekeningen nog te verrichten werkzaamheden, vastgesteld bij de Opname, moeten zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken na de Opname, door Opdrachtnemer zijn hersteld en/of uitgevoerd, behoudens in geval levertijden tot een in redelijkheid vast te stellen langere termijn nopen.
- 13.8 Binnen een redelijke termijn na de Oplevering zal Opdrachtnemer aan Opdrachtgever alle bescheiden overhandigen die noodzakelijk zijn voor het beheer van het Object door Opdrachtgever, waaronder de aannemers- en leveranciersgaranties en alle bediening- en onderhoudsvoorschriften met betrekking tot het Object.
- 13.9 Opdrachtnemer zal uiterlijk binnen een redelijke termijn na de Oplevering alle revisietekeningen (digitaal en op schrift in tweevoud), certificaten, garantieverklaringen (van (onder)aannemers en leveranciers), bedienings- en onderhoudsvoorschriften met betrekking tot het Object, het overzicht van de (onder)aannemers (inclusief welke werkzaamheden zij aan het Object hebben verricht) en leveranciers (inclusief welke werkzaamheden zij aan het Object hebben verricht) aan Opdrachtgever verstrekken.

#### **Artikel 14. Onderhoudstermijn**

14.1 Partijen komen de volgende onderhoudstermijnen overeen:

- van 6 maanden voor het Object,
  - van 12 maanden voor de technische installaties,
- welke ingaat onmiddellijk na de dag van Oplevering.

14.2 Gedurende de in lid 1 genoemde onderhoudstermijnen zullen de geconstateerde gebreken en tekortkomingen zo spoedig mogelijk worden hersteld voor rekening en risico van Opdrachtnemer. Opdrachtgever dient primair Aannemer aan te spreken uit hoofde van een onderhoudsgebrek op grond van deze bepaling. Indien – ondanks eventuele aanmaning door de Opdrachtgever aan de Aannemer tot nakoming van de in dit Artikel bedoelde verplichting - een onderhoudsgebrek aan het Object niet volledig door de Aannemer wordt hersteld, kan Opdrachtgever de desbetreffende rechten uit deze bepaling ook jegens Opdrachtnemer uitoefenen.

#### **Artikel 15. Levering van rechten**

15.1 Op de datum van Oplevering zullen overgaan op Opdrachtgever alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Opdrachtnemer tegen derden - daaronder begrepen de aannemers, onderaannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Object heeft. Voor het geval ten aanzien van een of meer van die rechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek bepaalde, levert Opdrachtnemer - onder de opschortende voorwaarde dat de datum van Oplevering heeft plaatsgevonden - aan Opdrachtgever het desbetreffende recht, die dat recht onder dezelfde opschortende voorwaarde aanvaardt.

15.2 Opdrachtgever is na de datum als hiervoor bedoeld in lid 1 bevoegd de hiervoor in lid 1 bedoelde overgang of levering van rechten mede te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

### **Hoofdstuk D. Algemeen**

#### **Artikel 16. Verzekering**

16.1 Opdrachtnemer verklaart ervoor zorg te zullen dragen dat uiterlijk bij Start bouw een algemene wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven is afgesloten en in stand wordt gehouden tot het einde van de onderhoudstermijn, op de gebruikelijke condities, met een adequate dekking per gebeurtenis of reeks van gebeurtenissen met dezelfde oorzaak.

16.2 De door Opdrachtnemer gekozen Aannemer zal zorg dragen dat ter zake van het Object tot en met de Oplevering, inclusief de onderhoudstermijn, een deugdelijke "Construction all risk" verzekering wordt afgesloten.

16.3 Alle aan de CAR-verzekering verbonden kosten zijn voor rekening van Opdrachtnemer.

## **Artikel 17. Garanties en vrijwaring**

17.1 Onverminderd het overige in deze Overeenkomst bepaalde, garandeert Opdrachtnemer aan Opdrachtgever op datum Oplevering dat:

- a. Opdrachtnemer alle verplichtingen voortvloeiende uit de met derden ter zake van de realisering van het Object, gesloten overeenkomsten is nagekomen;
- b. met betrekking tot het Object, buiten de (onderhouds)garanties om, geen overeenkomsten bestaan met derden betreffende onderhoud, management of anderszins;
- c. op het Object geen retentierechten en/of bevoorrechte vorderingen rusten;
- d. Opdrachtnemer, de Aannemer, de onderaannemer(s) en installateurs de met het Object samenhangende verplichtingen over en weer zijn nagekomen, tenzij uit het proces-verbaal van Oplevering anders volgt en de Opdrachtgever hiermee schriftelijk akkoord is gegaan;
- e. voor zover van toepassing alle voor de realisering van het Project nodige (andere) vergunningen/ontheffingen, geldende gemeentelijke en andere (overheids)bepalingen, daaronder begrepen bepalingen van telecommunicatie- en andere nutsbedrijven, zijn verleend en onherroepelijk zijn;
- f. de realisering van het Object plaatsvindt conform de verleende onherroepelijke omgevingsvergunning(en) en andere vergunningen/ontheffingen, die door en voor rekening van Opdrachtnemer dienden te worden aangevraagd, als hiervoor bedoeld, en het Object op de datum van Oplevering voldoet aan alle ten tijde van de indiening van de aanvraag voor de desbetreffende vergunning geldende gemeentelijke en andere overheidsbepalingen, daaronder begrepen dat het beoogde gebruik van het Object in overeenstemming is met het ten tijde van de Oplevering vigerende bestemmingsplan, alsook dat het Object voldoet aan de bepalingen en voorschriften van telecommunicatie- en andere nutsbedrijven;
- g. ter zake van het Object geen subsidie is aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen na de datum van Oplevering moeten worden nagekomen, noch zulk een subsidie zal worden aangevraagd;
- h. de realisering van het Object zal conform het PvE en Ontwerp Goed en Deugdelijk plaatsvinden en dat de materialen welke worden toegepast Goed en Deugdelijk zullen zijn, een en ander op basis van een Goed en Deugdelijk ontwerp alsmede door gekwalificeerd personeel;
- i. het Object een Goed en Deugdelijke constructie heeft/zal hebben;
- j. het Ontwerp en de daaruit voortvloeiende technische documenten geen kunst- en/of ontwerpfouten\* bevat;
- k. de technische installaties - na inregeling - Goed en Deugdelijk (zullen) werken;

- l. het Object op de datum van Oplevering aan de technische eisen voldoet die men op basis van de stand van de techniek ten tijde van het maken van het Ontwerp redelijkerwijs aan een bouwwerk van deze aard en omvang mag stellen;
- m. op de datum van Oplevering ter zake van het Object geen andere overeenkomsten bestaan waaruit verplichtingen voor Opdrachtgever kunnen ontstaan behalve voor het Object af te sluiten contracten voor nutsvoorzieningen;
- n. het Object bij Oplevering rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool, conform het PVE;

indien derden hun verplichtingen uit de met Opdrachtnemer ter realisering van het Object gesloten overeenkomsten niet nakomen, zal Opdrachtnemer die verplichtingen als eigen verplichtingen tegenover de Opdrachtgever nakomen;

- \* Onder het hiervoor bedoelde begrip "kunst- en/of ontwerpfouten" wordt verstaan fouten waarvoor een bouwkundige aansprakelijk is of kan zijn uit hoofde van het door hem uitgeoefende beroep.

17.2 Opdrachtnemer is gehouden de verplichtingen die hij uit hoofde van deze Overeenkomst jegens Opdrachtgever heeft, alsmede de garanties die hij gehouden is af te geven uit hoofde van deze Overeenkomst in gelijke mate door te leggen en te verplichten naar de Aannemer, onderaannemers, leveranciers en derden in de overeenkomsten die hij met hen sluit. Opdrachtnemer is gehouden ervoor zorg te dragen dat ten aanzien van het Verkochte de gebruikelijke garanties overdraagbaar zijn en zullen worden verstrekt door Aannemer en/of onderaannemers en/of leveranciers aan Opdrachtgever. Indien Opdrachtnemer dit verzuimt zal Opdrachtgever Opdrachtnemer aansprakelijk houden voor eventueel geleden of te lijden schade als gevolg van het niet doorleggen van deze verplichtingen.

17.3 Opdrachtgever dient primair Aannemer aan te spreken uit hoofde van de hiervoor vermelde garanties, alsook voor het geheel of gedeeltelijk teniet gaan van het Object, indien dit teniet gaan is te wijten aan bouwkundige gebreken, ongeacht of die hun oorsprong vinden respectievelijk gelegen zijn in het ontwerp, de constructie of de uitvoering van het Object.

Indien – ondanks eventuele aanmaning door de Opdrachtgever aan de (onder)Aannemer of een leverancier van een tot het Object behorende (technische) installatie en/of bouwkundige constructie tot nakoming van de in dit Artikel bedoelde garanties - een gebrek of tekortkoming aan het Object niet volledig door de Aannemer of de vorenbedoelde leverancier(s) wordt hersteld, kan Opdrachtgever de desbetreffende rechten uit deze garantie binnen een termijn van 10 (tien) jaar na de dag waarop de Oplevering heeft plaatsgevonden ook jegens Opdrachtnemer uitoefenen. Opdrachtnemer zal alsdan het desbetreffende gebrek (in de relatie tot de Opdrachtgever) voor eigen rekening en risico volledig herstellen. Indien Opdrachtgever jegens Opdrachtnemer de vorenbedoelde rechten uit een garantie inroept, zal Opdrachtgever op eerste verzoek van Opdrachtnemer een afdoende volmacht aan Opdrachtnemer verlenen ten behoeve van het (kunnen) uitoefenen van de rechten uit hoofde van de vorenbedoelde garantieverklaringen jegens de desbetreffende garantieverstrekters. Eventuele vergoeding van kosten en/of schade door de Aannemer of de vorenbedoelde leverancier(s) terzake het door

Opdrachtnemer herstelde gebrek komen alsdan aan Opdrachtnemer toe.

Na het verstrijken van de termijn van 10 (tien) jaar heeft te gelden dat iedere rechtsvordering uit hoofde van deze bepaling is vervallen.

17.4 Opdrachtgever zal Opdrachtnemer zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 3 (drie) maanden na het ontstaan van een aanspraak zoals in dit Artikel bedoeld, in kennis stellen van iedere aanspraak uit hoofde van dit Artikel.

17.6 Onverminderd het elders in deze Overeenkomst bepaalde, is Opdrachtnemer gedurende de periode die eindigt 10 (tien) jaar na Oplevering jegens Opdrachtgever aansprakelijk voor gebreken aan het Object die bestonden ten tijde van de Oplevering of die gedurende de voormelde periode van 10 (tien) jaar zijn ontstaan, tenzij:

- a. de desbetreffende tekortkoming een direct gevolg is van onjuist onderhoud aan het Object;
- b. de desbetreffende tekortkoming is ontstaan door een naar objectieve maatstaven te beoordelen onjuist gebruik van het Object vanaf het moment van Oplevering;
- c. de desbetreffende tekortkoming is ontstaan door een oorzaak van buitenaf waartegen het Object redelijkerwijs niet bestand behoefde te zijn.

Alle gebreken aan het Object die gedurende de voormelde periode van 10 (tien) jaar ontstaan en waarvan het verhelpen valt te beschouwen als gebruikelijk onderhoud zijn uitdrukkelijk voor rekening en risico van Opdrachtgever.

17.7 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen alle aanspraken van derden, waaronder de Aannemer, hoe ook genaamd, in verband met en/of voortvloeiende uit de ontwikkeling en realisatie van het Object.

## **18. Milieubepaling**

18.1 Opdrachtgever garandeert als eigenaar van de Locatie waarop het Object wordt gerealiseerd dat de bodem (inclusief ondergrond) en het grondwater ter plaatse van het Object milieukundig gezien geschikt is voor het gebruik conform de beoogde bestemming.

Opdrachtgever garandeert dat zich in de ondergrond van het Object geen ondergrondse (opslag)tank(s) bevinden.

18.2 Opdrachtnemer heeft kennis genomen van de milieukundige gesteldheid van het terrein en zal alle handelingen met (verontreinigde) grond conform de vigerende wet- en regelgeving verzorgen en vrijwaart Opdrachtgever voor alle aansprakelijkheid.

## **Artikel 19. Communicatie**

Externe communicatie richting derden zal door Opdrachtnemer en Opdrachtgever slechts in overleg en met instemming van Partijen plaatsvinden.

## **Artikel 20. Faillissement en surséance**

Ingeval:

- Opdrachtnemer faillissement mocht hebben aangevraagd;
- Opdrachtnemer failliet mocht zijn verklaard;
- Opdrachtnemer (al dan niet voorlopige) surséance van betaling mocht hebben verkregen;
- Opdrachtnemer een verzoek tot surséance van betaling mocht hebben ingediend;

is Opdrachtnemer verplicht dit terstond aan Opdrachtgever mede te delen. Alsdan is Opdrachtgever gerechtigd door middel van een aangetekende brief de onderhavige Overeenkomst terstond en zonder enige termijn geheel of gedeeltelijk te ontbinden. Na de mededeling van Opdrachtnemer dat er sprake is van één van de hiervoor omschreven omstandigheden, is Opdrachtgever verplicht haar keuze tot het al dan niet ontbinden van de onderhavige Overeenkomst binnen vier weken aan Opdrachtnemer mede te delen.

## **Artikel 21. Ontbinding**

21.1. Elk der Partijen is gerechtigd de Overeenkomst (tussentijds) schriftelijk te beëindigen in de volgende gevallen:

- a) indien de optieovereenkomst komt te vervallen zonder dat binnen de optieperiode de erfpachtaanbieding is geaccepteerd;
- b) indien Opdrachtnemer niet binnen 6 maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht is aangevallen met de bouwwerkzaamheden;
- c) bij ingrijpende wijziging van omstandigheden die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor Partijen, of een van hen, in redelijkheid niet kan worden geveerd, én na actief overleg hierover te hebben gevoerd zonder dat dit tot een voor Partijen bevredigend resultaat heeft geleid, in welk geval iedere Partij het recht heeft de Overeenkomst per direct op te zeggen;
- d) indien Partijen daarmee instemmen;

e) indien Opdrachtnemer in staat van faillissement verkeert of een aanvraag daartoe wordt ingediend, surseance van betaling wordt aangevraagd of Opdrachtnemer daarin verkeert, Opdrachtnemer wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze wordt beperkt in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten c.q. de Overeenkomst volledig na te komen, en de betreffende bewindvoerder of curator geen gebruik wil maken van de door de gemeente geboden mogelijkheid om schriftelijk te verklaren dat de Overeenkomst volledig zullen worden nagekomen, in welk geval de gemeente het recht heeft de Overeenkomst per direct te beëindigen.

21.2. Partijen dragen ieder hun eigen kosten en zijn als gevolg van deze ontbinding over een weer geen (schade)vergoeding verschuldigd.

21.3. Een beroep op onderhavig Artikel dient uiterlijk twee weken nadat de datum, zoals vermeld bij de betreffende ontbindende voorwaarde, is verstreken, gedaan te worden bij aangetekend schrijven bij de wederpartij.

## **Artikel 22. Kennisgevingen, woonplaats**

22.1 Alle kennisgevingen, mededelingen, verzoeken en vorderingen die op grond van deze Overeenkomst worden gedaan, dienen schriftelijk (waaronder mede te verstaan e-mail) te geschieden. Bewijs van ontvangst door de geadresseerde ligt bij de verzender.

22.2 Partijen zullen hun wederpartij een lijst van e-mail adressen doen toekomen waaraan bedoelde kennisgevingen moeten worden verzonden. Partijen zullen de kennisgevingen aan de personen op deze lijst verzenden, totdat een Partij zijn wederpartij schriftelijk anders instrueert.

23.3 Ten behoeve van kennisgevingen, mededelingen, verzoeken en vorderingen onder deze Overeenkomst kiezen Partijen - totdat een Partij de andere Partij overeenkomstig het bovenstaande van een ander adres in kennis stelt- als hun adres:

### **Opdrachtnemer**

Naam: [●]

Ter attentie van: [●]

Adres: [●]

Telefoonnummer: [●]

Faxnummer: [●]

E-mail: [●]

Naam: [●]

Ter attentie van: [●]

Adres: [●]

Telefoonnummer: [●]

Faxnummer: [●]

E-mail: [●]

**Opdrachtgever**

Naam: [●]

Ter attentie van: [●]

Adres: [●]

Telefoonnummer: [●]

Faxnummer: [●]

E-mail: [●]

Naam: [●]

Ter attentie van: [●]

Adres: [●]

Telefoonnummer: [●]

Faxnummer: [●]

E-mail: [●]

**Artikel 23. Diversen**

23.1 De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar.

23.2 Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van een van de bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen van kracht. In plaats van de niet verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

- 23.3 Deze Overeenkomst treedt met betrekking tot het Object in de plaats van de eerdere tussen Partijen gemaakte afspraken.
- 23.4 Wijzigingen van casu quo aanvullingen op deze Overeenkomst hebben na ondertekening van deze Overeenkomst slechts rechtskracht nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door Partijen rechtsgeldig zijn ondertekend. Met dien verstande dat Opdrachtgever zich het recht voorbehoudt deze Overeenkomst eenzijdig te wijzigen indien gewijzigd overheidsbeleid Opdrachtgever daartoe noopt.
- 23.5 Het is geen der Partijen toegestaan enig recht uit deze Overeenkomst over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij, tenzij gewijzigd overheidsbeleid Opdrachtgever daartoe verplicht.
- 23.6 Op alle overeenkomsten tussen Opdrachtnemer en de door haar ingeschakelde aannemers, onderaannemers, installateurs en leveranciers en overige bij de realisatie van het Project betrokken partijen zal Nederlands recht van toepassing verklaard dienen te zijn en de betreffende overeenkomsten dienen alle in de Nederlandse taal te luiden en schriftelijk te zijn vastgelegd.
- 23.7 De bijlagen bij deze Overeenkomst maken onderdeel uit van deze Overeenkomst.
- 23.8 Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- 23.9 Op deze Overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

#### **Artikel 24. Geschillenregeling**

- 24.1 Ten aanzien van alle geschillen, rijzende ter zake van of in verband met deze Overeenkomst, zal uitsluitend bevoegd zijn de burgerlijke rechter van de rechtbank Amsterdam.
- 24.2 De geschillen zoals bedoeld in artikel 8.4 van de Overeenkomst zullen eerst getracht worden minnelijke te beslechten en anders middels een bindend advies. Partijen zullen alsdan, in geval van een geschil, in goed overleg samen een deskundige benoemen. Mochten Partijen er niet in slagen gezamenlijk een deskundige te benoemen, dan zal de meest gereede partij aan de voorzitter van de Raad van Arbitrage voor de Bouw verzoeken om een deskundige te benoemen, waarbij de voorzitter van de Raad van Arbitrage voor de Bouw rekening zal houden met de aard van het geschil. De deskundige zal eventuele geschillen tussen Partijen beslechten door middel van een voor beide partijen bindend advies. De deskundige zal zijn bindend advies aan Partijen schriftelijk kenbaar maken binnen zeven (7) kalenderdagen, nadat het geschil aan hem is voorgelegd.

#### **Aldus overeengekomen tussen Partijen en in tweevoud ondertekend**

**te** \_\_\_\_\_

**d.d.** \_\_\_\_\_

---

Oprichtnemer

---

Opdrachtgever:

De gemeente Amsterdam

B.F.M. Rusken

directeur Gemeentelijk Vastgoed a.i.

**LIJST VAN BIJLAGEN:**

Bijlage 1 voorlopige uitgifte tekening

Bijlage 2 Planning

Bijlage 3 programma van eisen Buurtkamer

-----  
Opdrachtnemer

-----  
Opdrachtgever:  
De gemeente Amsterdam

B.F.M. Rusken  
directeur Gemeentelijk Vastgoed a.i.