

TURNKEY-OVEREENKOMST

versie april 2023

voor de ontwikkeling en realisatie van
circa 63 sociale huurwoningen

d.d. @

tussen

@

als Ontwikkelaar

en

WONINGSTICHTING ROCHDALE

als Afnemer

Project:

kavel D Ravel, Zuidas
te Amsterdam

DE ONDERGETEKENDEN:

- I. **Woningstichting Rochdale**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend aan de Bos en Lommerplein 303, 1055 RW te Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33012701, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. N. Overdevest, bestuurder Financiën en Vastgoed, hierna te noemen: "**Afnemer**"; en
- II. **@**, statutair gevestigd te @, kantoorhoudend @, @, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door @, hierna te noemen: "**Ontwikkelaar**";

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- (a) Ontwikkelaar door de Gemeente (als hierna gedefinieerd) door middel van een openbare tenderprocedure geselecteerd is om op kavel D Zuidas Ravel te Amsterdam (het Project) te ontwikkelen (partijen verder genoegzaam bekend);
- (b) De ontwikkeling en realisatie van het Verkochte (als hierna gedefinieerd) deel uitmaakt van het Project, kortweg een ontwikkeling met een gemengd programma voor kavel C en D, bestaande uit kantoren en voorzieningen en met daarnaast in kavel C een aantal middeldure huurwoningen;
- (c) Ontwikkelaar voor de ontwikkeling en realisatie van het Project met de Gemeente een (Optie)overeenkomst zal afsluiten;
- (d) Ontwikkelaar een bouwplan zal ontwikkelen voor de realisatie van het Verkochte op de Grond (als hierna gedefinieerd) welke de Gemeente aan Afnemer in erfpacht zal leveren;
- (e) Ontwikkelaar ten behoeve van Afnemer het Verkochte, bestaande uit circa 63 sociale huurwoningen zal ontwikkelen en realiseren, waarbij alle verantwoordelijkheden voor het ontwerp, de ontwikkeling en de realisatie van het Verkochte met deze Turnkey-overeenkomst voor Ontwikkelaar zijn; Ontwikkelaar het Verkochte in Turnkey staat aan Afnemer zal opleveren;
- (f) Partijen hebben overeenstemming bereikt inzake de voorgenomen overdracht van het Verkochte onder de voorwaarden en bedingen zoals vastgelegd in onderhavige Overeenkomst;
- (g) Ontwikkelaar zich realiseert dat tot uitgifte van het Erfpachtrecht (als hierna gedefinieerd) door de Gemeente aan Ontwikkelaar de (Optie)overeenkomst en de Overeenkomst onlosmakelijk aan elkaar zijn gekoppeld.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Hoofdstuk A. Inleidende bepalingen

1. Definities en interpretatie

1.1 In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Aannemer:	de hoofdaannemer die in opdracht van Ontwikkelaar het Verkochte/Project zal realiseren;
Appartementsrecht Verkochte:	het appartementsrecht zoals dit zal ontstaan bij het verlijden van de akte van splitsing, en een uitsluitend gebruiksrecht voor het Verkochte zal geven;
Akte van(Onder) Splitsing:	de akte(s) van Splitsing en van Ondersplitsing van het Project, zoals genoemd in artikel 6.2 van de Overeenkomst;
Artikel:	een artikel volgens deze overeenkomst;
Bijlage(n):	een bijlage bij deze Overeenkomst;
Bindend Advies Procedure:	de bindend advies procedure, zoals omschreven in artikel 23.2 van de Overeenkomst;
CAR-verzekering:	de Construction 'All Risks' verzekering zijnde een verzekering die wordt gesloten op het bouwen, oprichten, construeren en monteren van (bouw)werken in de ruimste zin van het woord, zoals bedoeld in artikel 17 van de Overeenkomst.
Contractdatum:	de datum waarop de Overeenkomst is aangegaan, zijnde de datum waarop de laatste Partij (Ontwikkelaar dan wel Afnemer) een handtekening onder deze Overeenkomst heeft geplaatst;
Dag:	een kalenderdag;
Definitief Ontwerp (DO):	de definitieve vastlegging van het ontwerp door Ontwikkelaar als omschreven in, en volgens de codering van de STB;
Deskundige:	de technisch deskundige aan te stellen door Rochdale;
DNR:	De Nieuwe Regeling 2005, Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur, BNA / NL ingenieurs, deze is alleen van toepassing op de Overeenkomst voor de verwijzing naar de Standaardtaakbeschrijving met betrekking tot de fase Definitief Ontwerp;
Koopprijs:	de Turnkey-afnameprijs, zoals bedoeld in artikel 4, die Afnemer aan Ontwikkelaar verschuldigd is ter zake van de ontwikkeling en de realisatie van het Verkochte;
Erfpachtrecht:	het recht van erfpacht ter zake het Verkochte;
Gemeente:	Gemeente Amsterdam, eigenaar van de Grond;

Grond:	de Grond waarop het Erfpachtrecht wordt gevestigd en het Verkochte wordt gerealiseerd, (thans) kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie @ nummer @ (gedeeltelijk), zoals aangegeven op de als Bijlage 2 aan deze Overeenkomst gehechte tekening;
Huurder:	de (beoogde) bewoners van het Verkochte;
Afnemer:	Woningstichting Rochdale;
Locatie:	het perceel waarop het Verkochte als onderdeel van het complex op kavel D, waar circa 63 sociale huurwoningen gerealiseerd zullen worden, gelegen aan de Beethovenstraat, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AK, nr. 5045 (gedeeltelijk), perceel grootte circa 3.070 m², welk perceel schetsmatig is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage 2 gehechte voorlopige uitgifte tekening;
Notaris:	de door Afnemer aan te wijzen notaris;
Omgevingsvergunning:	de voor de realisatie en het gebruik van alle voor het Verkochte benodigde (omgevings)vergunning(en);
OMGV:	alle ontwerpbescheiden, berekeningen, adviezen en dergelijke ten behoeve van de Omgevingsvergunningaanvraag voor de realisatie van het Verkochte;
Onderhoudstermijn:	de onderhoudstermijn met betrekking tot het Verkochte, zoals nader gespecificeerd in artikel 14.1 van de Overeenkomst;
Oplevering:	de opneming, goedkeuring en oplevering van het Verkochte door Ontwikkelaar aan Afnemer, welke uitmondt in de ondertekening van het Proces Verbaal van oplevering en afname van het Verkochte door Afnemer als bedoeld in artikel 13 van deze Overeenkomst;
Opleveringsbescheiden:	de bescheiden als bedoeld in artikel 13.16 van de Overeenkomst;
Opleveringsdatum:	de datum waarop de Oplevering van het Verkochte in Turnkey staat door Ontwikkelaar aan Afnemer plaatsvindt;
Optieovereenkomst:	de optieovereenkomst tussen de Ontwikkelaar en de Gemeente ten aanzien van het Project;
Overeenkomst:	deze Turnkey-overeenkomst;
Overmacht:	feiten en/of omstandigheden die krachtens het bepaalde in artikel 6:75 BW niet kunnen worden toegerekend aan Ontwikkelaar. Partijen komen overeen dat stakingen, arbeidsrechtelijke conflicten, ziekte, transportproblemen, tekort of niet beschikbaarheid van/aan materiaal of personeel,

	wanprestatie van aannemer(s), onderaannemer(s) of architect(en), faillissement of surseance van betaling van aannemer(s), onderaannemer(s), leverancier(s) of architect(en) niet als overmacht kunnen worden beschouwd. Voornoemde opsomming is indicatief, niet limitatief.
Planning:	de (indicatieve) planning voor de uitvoering van het Verkochte (Bijlage 3);
Project:	de door Ontwikkelaar op de Locatie te realiseren opstallen, bestaande uit het Verkochte met daarbij kantoren en andere voorzieningen;
Start bouw:	het moment waarop de aannemer in opdracht van Ontwikkelaar is aangevangen met de werkzaamheden voor de bouwuitvoering van het Project;
Tender:	de openbare selectieprocedure die door de Gemeente ten behoeve van het Project is georganiseerd;
Turnkey staat:	de staat van het Verkochte als omschreven in artikel 12;
Koopprijs:	de Turnkey-afnameprijs in Euro's, zoals bedoeld in artikel 4, die Afnemer aan Ontwikkelaar is verschuldigd ter zake van de ontwikkeling en realisatie van het Verkochte;
Restpuntendepot:	Het restpuntendepot zoals omschreven in artikel 13.11 van de Overeenkomst;
STB:	de Standaardbeschrijving (STB) 2014 voor de Definitief Ontwerpfase (fase 5), BNA / NL ingenieurs, 1 mei 2024;
Uitgangspunten:	de Uitgangspunten en het PvE (Programma van Eisen) voor het Verkochte (kortweg: Uitgangspunten) als onderdeel van de Tender verstrekt en bekend, en omschreven in Bijlage 6 ;
Verkochte:	de door Ontwikkelaar op de Locatie te realiseren opstal, bestaande uit circa 63 volledige, en gebruiksklare (inclusief bijbehorende algemene ruimtes) bewoonbare sociale huurwoningen, gereed voor verhuur waarvan het appartementsrecht op naam van Afnemer is gevestigd;
Ontwikkelaar:	@;
Vorbereidingskosten:	alle kosten gemaakt door Ontwikkelaar benodigd voor het ontwerp en de voorbereiding van de bouwwerkzaamheden daarvan, zijn in zijn geheel onderdeel van de Koopprijs;
VO:	de voorlopige vastlegging van het ontwerp door Ontwikkelaar;
VVE:	een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek.

- 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 is 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 strijdigheden tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en het bepaalde in de daarbij behorende bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

Hoofdstuk B. Verkoop & Koop

2. Algemene verplichtingen

- 2.1 Ontwikkelaar ontwerpt, realiseert en levert het Verkochte als neergelegd in deze Overeenkomst aan Afnemer. Ontwikkelaar verkoopt hierbij aan Afnemer gelijk Afnemer koopt van Ontwikkelaar het Verkochte in Turnkey staat, onder de voorwaarden en condities als omschreven in deze Overeenkomst.

3. Koopprijs

- 3.1 De Koopprijs van het Verkochte is conform de in **Bijlage 6** Uitgangspunten genoemde bedragen, een all-in (Vrij-op-naam) totaalbedrag van € @ (zegge: @euro) inclusief de door Afnemer verschuldigde omzetbelasting.
- 3.2 Voornoemd bedrag wordt niet geïndexeerd en is prijsvast tot einde werk. Ontwikkelaar zorgt tijdig voor uitreiking van een btw-factuur die voldoet aan de voorwaarden van artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 3.3 Ontwikkelaar 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 Verkochte 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.
- 3.4 De Koopprijs voor het Verkochte omvat naast de aanneemsom voor de realisatie van het Verkochte tevens de vergoeding voor alle voorbereidende werkzaamheden en overige werkzaamheden ter zake van het Verkochte, 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 ed., 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, niets uitgezonderd.
- 3.5 De in de Koopprijs 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 Koopprijs dienovereenkomstig worden verhoogd c.q. verlaagd.
- 3.6 De Koopprijs is een vaste prijs, en ondergaat geen wijziging als gevolg van wijziging van de lonen (inclusief de sociale lasten) en/of materiaal prijzen of enige andere stijging van prijzen en/of tarieven en/of onvoorziene omstandigheden.
- 3.7 Als de geprognosticeerde opleverdatum volgens de planning (**Bijlage 3**) meer dan drie (3) maanden opschuift zal Ontwikkelaar Afnemer daarvan tijdig op de hoogte brengen en treden Partijen met elkaar in overleg. Indexering van de Koopprijs als gevolg van een latere oplevering vindt pas plaats vanaf 1 juli 2028 met gemiddeld 2% op jaarbasis, met dien verstande dat Ontwikkelaar onweerlegbaar aantoont dat de ontstane vertraging aan hem niet verwijtbaar, en het gevolg van Overmacht is.

4. Betaling Koopprijs

- 4.1 Betaling van de Koopprijs door Afnemer aan Ontwikkelaar zal geschieden bij oplevering.
- 4.2 De betaling van de Koopprijs zal door Afnemer aan Ontwikkelaar worden voldaan middels overmaking op een door Ontwikkelaar op te geven rekeningnummer. De vergoeding wordt uiterlijk 30 (dertig) dagen na indienen factuur door Afnemer voldaan.

5. Kosten, risico, baten en lasten

- 5.1 Het Verkochte is voor risico van Ontwikkelaar tot en met het moment van Oplevering. Vanaf de datum van Oplevering is het risico en aansprakelijkheid voor Afnemer. Onverlet de verplichting die Ontwikkelaar heeft eventuele gebreken aan het Verkochte, welke zijn vastgelegd in het Proces Verbaal van oplevering, zo spoedig mogelijk voor zijn rekening en risico te (laten) herstellen.
- 5.2 Alle baten en lasten ter zake van het Verkochte zijn vanaf het moment van Oplevering aan Afnemer, ten gunste respectievelijk voor rekening van Afnemer.
- 5.3 Ontwikkelaar vrijwaart Afnemer voor alle vorderingen en aanspraken van derden met betrekking tot het Verkochte welke zijn ontstaan in of voortvloeien uit de periode tot de Opleveringsdatum.
- 5.4 Elke verrekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen zijn uitdrukkelijk uitgesloten. Artikel 7:753 BW is niet van toepassing.

6. Splitsing in appartementsrechten, erfpachtrecht, en andere zakelijke rechten

- 6.1 De oplevering van het Verkochte door Ontwikkelaar aan Afnemer vindt plaats onder de voorwaarden als opgenomen in deze Overeenkomst.
- 6.2 Erfpachtrecht
Nadat een aangevraagde Omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan (kavel D) onherroepelijk is verkregen, zal de Gemeente een erfpachtaanbieding uitbrengen voor het Verkochte aan Afnemer, zijnde een toegelaten instelling. Aansluitend aan het vestigen van het erfpachtrecht, wordt door (dezelfde) notaris het perceel in appartementsrechten gesplitst.
- 6.3 Splitsing
Ontwikkelaar zal in samenspraak met Afnemer en de Gemeente zorg (laten) dragen voor de splitsing van het Project in afzonderlijke appartementsrechten en de ondersplitsing van het Verkochte in afzonderlijke appartementsrechten. De Akte van (Onder)Splitsing behoeft voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Afnemer. Afnemer zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De kosten van de (onder)splitsing zijn voor rekening van Ontwikkelaar. Het Project en het Verkochte dienen voorafgaand aan de Gronduitgifte te zijn gesplitst. De Akte van (Onder)Splitsing, de splitsingstekeningen- en het reglement, en de erfpachtvoorwaarden die in verband met het Verkochte worden opgesteld, c.q. van toepassing verklaard, zullen tevens onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst, in de zin dat het Verkochte ook overeenkomstig deze documenten zal moeten worden gerealiseerd.
- 6.4 VVE
Nadat het perceel in appartementsrechten is gesplitst maakt Afnemer van rechtswege deel uit van de VVE. Ter zake van de op de appartementsrechten van toepassing zijnde reglement(en) van splitsing wordt verwezen naar de te verstrekken Akte van (Onder)Splitsing. Afnemer is verplicht tot naleving van de bepalingen van het/de toepasselijke reglement(en) van splitsing, inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de vereniging(en) van eigenaars, de eventuele huishoudelijk reglementen en de overige relevante bepalingen als vermeld in de nog op te stellen Akte van (Onder)Splitsing.
- 6.5 Ontwikkelaar staat ervoor in dat ter zake van het Verkochte voor zijn rekening al zodanige zakelijke rechten (heersende erfdienstbaarheden) worden gevestigd als nodig voor de instandhouding en het goed functioneren van het Verkochte respectievelijk voor het hebben van eventuele overbouwing/verluifeling en andere uitsteeksels boven andermans erf (eventuele rechten van inbalking, inankering, oplegging overbouw, rechten die eventueel noodzakelijk zijn om het Verkochte vanaf een belendend perceel te kunnen bereiken voor werkzaamheden aan het Verkochte etc.).
- 6.6 Afnemer zal in een afzonderlijke akte zijn medewerking verlenen aan het vestigen van eventuele erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en/of andere beperkte rechten ten behoeve dan wel ten laste van het Verkochte mits Afnemer daarmee voorafgaand schriftelijk heeft ingestemd.

- 6.7 Eventueel te wijzigen of te vestigen privaatrechtelijke dan wel publiekrechtelijk lusten en lasten c.q. rechten en verplichtingen ten aanzien van het Verkochte na de Contractdatum zullen in overleg tussen Partijen, doch uiteindelijk niet anders dan met voorafgaande schriftelijk toestemming van Afnemer, kunnen worden gewijzigd c.q. gevestigd.

Hoofdstuk C. Ontwerp en bouw

7. Uitgangspunten

- 7.1 Het Verkochte moet volledig voldoen aan bij Afnemer bekend gemaakte Uitgangspunten als opgenomen in **Bijlage 6**.

8. Uitwerking Verkochte

- 8.1 Ontwikkelaar zal het Verkochte ontwikkelen en realiseren op basis van en met inachtneming van de Uitgangspunten op basis waarvan zal worden toegewerkt naar achtereenvolgens een VO en een DO, met dien verstande dat het goedgekeurd DO als referentiepunt zal gelden. Ontwikkelaar zal voorts de OMGV indienen, waarvan het goedgekeurde DO van het Verkochte overeenkomstig de Uitgangspunten van Afnemer deel uitmaakt.
- 8.2 Ontwikkelaar zal het DO en OMGV ter verificatie aan Afnemer voorleggen. Uiterlijk binnen 4 (vier) weken na de datum van ontvangst van het DO, en uiterlijk binnen 2 (twee) weken na de datum van ontvangst van OMGV zal Afnemer schriftelijk zijn opmerkingen aan Ontwikkelaar kenbaar maken en onderbouwen in lijn met de overeengekomen Uitgangspunten. Indien Afnemer niet binnen genoemde termijn schriftelijk reageert, zal Ontwikkelaar bij wijze van herinnering schriftelijk een nieuwe termijn van 10 (tien) werkdagen stellen waarbinnen Afnemer op genoemde wijze dient te reageren. Indien Afnemer na deze tweede termijn niet of niet tijdig aan Ontwikkelaar schriftelijk heeft meegedeeld dat met het DO en OMGV wordt ingestemd, wordt het DO en OMGV in zijn geheel geacht te zijn goedgekeurd.
- 8.3 Indien Afnemer de goedkeuring voor het hiervoor bedoelde DO en OMGV weigert, zullen Partijen binnen 10 (tien) Werkdagen na de mededeling van afkeuring met elkaar overleggen over de door Afnemer geopperde bezwaren en zal Ontwikkelaar bezien of aan de bezwaren van Afnemer tegemoet kan worden gekomen opdat Afnemer alsnog de goedkeuring voor het (gewijzigde) concept kan verlenen. Indien Afnemer 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 van artikel 23.2. Alsdan wordt het DO en OMGV geacht te zijn goedgekeurd en vastgesteld nadat het geschil is beslecht en het concept, indien toepasselijk, is aangepast conform de uitkomst van het geschil.
- 8.4 Rochdale bedingt nadrukkelijk dat eventueel door haar in te schakelen derde-partijen de beoordeling van het DO en/of OMGV zonder enige restrictie kunnen uitvoeren en de resultaten beschouwd worden als zijnde door Rochdale zelf uitgevoerd. De mate waarin Ontwikkelaar de opmerkingen op het DO en OMGV zal verwerken in een aangepast DO en OMGV maakt uit of en welke vorm uiteindelijk Rochdale een finaal akkoord zal geven.
- 8.5 Ontwikkelaar realiseert zich dat de uitwerking van het Verkochte simultaan loopt met de uitwerking van het Project en dat het DO tevens instemming van de Gemeente behoeft. Goedkeuring van Afnemer op het DO aangaande het woonprogramma en de bouwkundige-en installatietechnische uitwerkingen volgens de Uitgangspunten prevaleert te allen tijde zonder enige uitzondering.
- 8.6 Enigerlei goedkeuring van Afnemer als hiervoor bedoeld laat de verantwoordelijkheden en verplichtingen van Ontwikkelaar onverlet.
- 8.7 Ontwerpbescheiden
Zonder de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Ontwikkelaar over te nemen, wil Afnemer het DO/OMGV kunnen toetsen op kortweg de bruikbaarheid, de veiligheid en de beheersbaarheid in de exploitatiefase van het Verkochte, en daarbij inzicht krijgen in het Project en de aansluiting op de openbare ruimte nabij het Verkochte.

Voor de inhoudelijke vereisten waaraan het door Ontwikkelaar aan Afnemer te verstrekken DO/OMGV moet voldoen wordt naar de gecodeerde STB beschrijvingen (fase Definitief ontwerp) hieronder verwezen:

N T1576-1 (05.04.020)	N T458-1 (05.07.040)	MT2971-1 (05.16.024)
N T1577-1(05-04.030)	T471-1 (05.07.040)	N MT2026-1 (05.16.028)
N T2003-1 (05.04.035)	T459-1 (05.07.060)	N T1605-1 (05.16.040)
N T1580-1 (05.04.040)	T1596-1 (05.07.080)	N T1605- 2 (05.16.040)
N T439-1 (05.04.060)	N T2988-1 (05.07.200)	T2663-1 (05.16.050)
N T 2606-1 (05.04.070)	N T2989-1 (05.07.210)	T2663-3 (05.16.050)
T442-1 (05-04.090)	N T2990-1 (05.07.220)	T1300-1 (05.17.040)
T2917-1 (05.04091)	N T2991-1 (05.07.230)	MT1207-1 (05.17.050)
T2036-1 (05.04.095)	T2992-1 (05.07.240)	
N T 485-1 (05.06.010)	N T2331 (05.09.012)	
NT 485-3 (05.06.010)	N T1593-1 (05.09.015)	
T 487-1 (05.06.030)	T2651-1 (05.09.060)	
T 2647-1 (05.06.050)	T2651-2 (05.09.060)	
N T 456 (05.07.010)	T2654-1 (05.09.090)	
T470-1 (05.07.020)	N T440-3 (05-11.010)	
T1592-1 (05.07.030)	T2041-1 (05.11.080)	
T469-1 (05.07.034)	T2661-1 (05.11.100)	
T 1591-1 (05.07.038)	T2505-1 (05.12.160)	

9. Wijzigingen

- 9.1 Ontwikkelaar is zonder de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Afnemer niet bevoegd de Uitgangspunten en het door Afnemer goedgekeurd DO/OMGV tijdens de bouw te wijzigen.
- 9.2 Wijzigingen van voornoemde contractdocumenten op verzoek van Ontwikkelaar zijn alleen eventueel aan te passen als aantoonbaar aan de navolgende cumulatieve vereisten is voldaan:
 - a) de wijziging vanuit technisch oogpunt noodzakelijk is;
 - b) voor de wijziging geen wijziging van de omgevingsvergunning van het Project nodig is, in geval de omgevingsvergunningaanvraag reeds is ingediend;
 - c) de wijziging naar objectieve maatstaven geen negatieve gevolgen heeft voor het Verkochte ten aanzien van (cumulatief):
 1. de Planning en voortgang;
 2. de kwaliteit van het Verkochte cf. de Uitgangspunten;
 3. de Koopprijs;
 4. de constructie;
 5. het architectonisch aanzicht van het exterieur van het Verkochte;
 6. de verhuurbaarheid van het Verkochte;
 7. de wijziging direct, noch indirect een verhoging van de exploitatielasten, waaronder begrepen onderhouds- of reparatiekosten, van het Verkochte of een onderdeel daarvan meebrengt;
 8. de wijziging geen invloed heeft op en niet leidt tot wijziging in de Akte van (Onder)Splitsing;
 9. de wijziging geen invloed heeft op het aantal vierkante meters GBO van het Verkochte.
- 9.3 Wanneer Ontwikkelaar ter goedkeuring aan Afnemer een schriftelijk verzoek tot wijziging verstrekt, zal Afnemer binnen vijftien (15) Werkdagen na ontvangst van het verzoek aan Ontwikkelaar schriftelijk berichten of Afnemer de wijziging goedkeurt. Indien Afnemer niet reageert binnen de voornoemde periode van vijftien (15) Werkdagen, wordt het verzoek geacht te zijn afgekeurd. Alle geschillen over een verzoek tot een wijziging worden beslecht overeenkomstig de Bindend Advies Procedure.
- 9.4 Aan het verlenen van de goedkeuring door Afnemer aan een voorgestelde wijziging kunnen door Ontwikkelaar jegens Afnemer geen aanspraken worden ontleend, anders dan dat Ontwikkelaar na de verkregen goedkeuring gerechtigd is de betreffende wijziging voor rekening en risico van

Ontwikkelaar door te voeren. Het verlenen van goedkeuring door Afnemer van een wijziging ontslaat Ontwikkelaar niet van de in deze Overeenkomst verstrekte garanties. Wijzigingen kunnen nimmer leiden tot een hogere Koopprijs, bijbetaling ter zake van materialen en/of termijnverlenging, tenzij dit uitdrukkelijk schriftelijk en voorafgaand aan de uitvoering van de wijziging tussen Ontwikkelaar en Afnemer zijn afgesproken.

9.5 Wijzigingen op verzoek van Afnemer

Als een door Afnemer verlangde wijziging tot meer-of minderwerk resulteert zal deze vooraf schriftelijk tussen Partijen worden vastgelegd nadat tussen hen overeenstemming is bereikt over prijs en voorwaarden (en zo nodig aanpassing van de Planning) voor het uitvoeren van het meer-of minderwerk.

Te dezen wordt mede als “schriftelijk besluit” beschouwd een besluit dat genomen

is in een overleg met Partijen dat schriftelijk is vastgelegd en goedgekeurd door Partijen.

Het door Afnemer verlangde meer- of minderwerk als hiervoor bedoeld, laat onverlet de garanties van Ontwikkelaar jegens Afnemer uit hoofde van deze Overeenkomst.

- 9.6 Het saldo van het door Afnemer uitdrukkelijk verlangde meer- en minderwerk zal binnen dertig (30) dagen na de Opleveringsdatum tussen Partijen worden verrekend, met dien verstande dat, indien voor die datum reeds uitgevoerd meerwerk door Ontwikkelaar in rekening is gebracht, dit door Afnemer dient te worden voldaan binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de desbetreffende factuur. Over het aldus door een Partij te betalen bedrag zal geen rente worden berekend.

10. Start bouw

- 10.1 De start van de bouw vindt plaats uiterlijk 15 april 2026.

11. Bouw

- 11.1 Ontwikkelaar zal het Verkochte (doen) ontwerpen, (doen) realiseren en (doen) opleveren, zulks onder de voorwaarden als neergelegd in deze Overeenkomst. Het Verkochte zal worden gebouwd in overeenstemming met het door Afnemer goedgekeurde DO en OMGV.
- 11.2 Ontwikkelaar en Afnemer zullen vanaf Start Bouw maandelijks (online) voortgangsoverleg hebben, of zoveel vaker als Afnemer dat wenst. Tijdens dit voortgangsoverleg zal Ontwikkelaar de relevante informatie met betrekking tot de realisatie van het Verkochte met Afnemer delen.
- 11.3 Ontwikkelaar zal er zorg voor dragen dat Afnemer en/of een Deskundige tijdens de bouw van het Verkochte gedurende werktijden in de gelegenheid worden gesteld, na zich vooraf te hebben aangemeld bij de vertegenwoordiger van Ontwikkelaar, de bouwplaats te betreden en kwaliteitsinspecties uit te voeren om hun taak te kunnen vervullen. Voorts mogen Afnemer en/of een Deskundige, met instemming van Ontwikkelaar, die plaatsen en fabrieken waar essentiële onderdelen van het Verkochte worden vervaardigd bezoeken.
- 11.4 Het Verkochte zal worden gebouwd conform de als **Bijlage 3** opgenomen Planning, gebaseerd op het tijdschema van de namens Ontwikkelaar uitvoerende partij, waarin de duur van de uitvoering en het geprognosticeerde moment van Oplevering van het Verkochte is vastgelegd. De Planning is gerelateerd aan de Overall-planning voor kavels C en D Ravel Zuidas met datum 6 april 2023, die onderdeel uitmaakt van de Optieovereenkomst tussen Gemeente en Ontwikkelaar. De Planning kan – behoudens Overmacht – alleen schriftelijk worden gewijzigd met instemming van beide Partijen.
- 11.5 In geval van Overmacht schuiven alle data in deze Overeenkomst op, met uitzondering van de data in artikel 22 van de Overeenkomst (ontbindende voorwaarden).

12. Turnkey staat

- 12.1 Ontwikkelaar zal het Verkochte in Turnkey staat opleveren, hetgeen betekent dat Ontwikkelaar aan Afnemer garandeert dat ten tijde van de Opleveringsdatum:
- (a) Het Verkochte volledig door en voor rekening en risico van Ontwikkelaar is gerealiseerd krachtens een goed en deugdelijk ontwerp en in overeenstemming met deze Overeenkomst, het goedgekeurde DO, de onherroepelijke Omgevingsvergunning, het Erfpachtrecht en de Akte van (Onder)Splitsing;
 - (b) het ontwerp en de constructie van, en de materialen die zijn toegepast in het Verkochte goed en deugdelijk zijn en geen ontwerpfouten bevat;
 - (d) het Verkochte is gerealiseerd conform de daartoe vereiste publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, waaronder mede begrepen de onherroepelijke Omgevingsvergunning;
 - (e) alle voor de realisering van het Verkochte en het beoogde gebruik van het Verkochte als woningen benodigde (andere) publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, geldende gemeentelijke en andere overheidsbepalingen, daaronder begrepen bepalingen van telecommunicatie- en andere nutsbedrijven, zijn verleend/verkregen en onherroepelijk zijn geworden;
 - (f) alle (technische) installaties in het Verkochte zijn getest en - na inregeling - goed en deugdelijk (zullen) werken voor ten minste één kalenderjaar na Opleveringsdatum (onverminderd de garanties in **Bijlage 5** van deze Overeenkomst). Inregeling van de (technische) installaties vindt plaats vóór de Opleveringsdatum, en indien en voor zover het niet mogelijk is om deze volledig in te regelen voor de Opleveringsdatum, zullen ze zo spoedig mogelijk worden ingeregeld als dat wel mogelijk is door en voor rekening en risico van Ontwikkelaar;
 - (g) onder 'Turnkey' wordt alsmede verstaan dat er bij Oplevering sprake is van volledige en gebruiksklare bewoonbare woningen, bezemschoon en gereed voor verhuur;
 - (h) het ongestoorde genot en gebruik aan Huurders kan worden gegeven, zodanig dat een Huurder geen aanspraak kan maken op huurvermindering en/of opschorting;
 - (i) er is geen sprake van een gebrek, waaronder mede wordt begrepen gebreken in de zin van artikel 7:204 BW;
 - (j) ten aanzien van het Verkochte geen retentierechten worden uitgeoefend;
 - (k) er geen overeenkomsten ten aanzien van het Verkochte bestaan die zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Afnemer zijn gesloten waaruit verplichtingen voor Afnemer zijn of kunnen ontstaan, met uitzondering van deze Overeenkomst.
- 12.2 Onder het hiervoor bedoelde begrip "ontwerpfouten" wordt verstaan fouten waarvoor een bouwkundige, installatietechnicus of een constructie adviseur aansprakelijk is of kan zijn uit hoofde van het door hem uitgeoefende beroep. Het hiervoor gebruikte begrip "goed en deugdelijk" is een kwaliteitsnorm die dient te worden uitgelegd aan de hand van de huidige stand van de bouwkundige/technische wetenschap. Het begrip "goed en deugdelijk" houdt geen esthetisch oordeel in.
- 12.3 Levering van warmte/koude en andere Nuts-voorzieningen
- Ontwikkelaar garandeert dat het Verkochte aangesloten is op een degelijk functionerende aansluiting of voorziening voor de levering van warmte en koude (de "Voorziening") conform de overeen te komen uitgangspunten. Ontwikkelaar zal de Voorziening voor eigen rekening en risico realiseren. De Voorziening waaronder verstaan een WOS-ruimte, WKO-opstelruimte of andere derden-ruimtes maken uitdrukkelijk geen fysiek onderdeel uit van het Verkochte (met uitzondering van Nuts-invoervoorzieningen ten behoeve van het Verkochte).
- Ontwikkelaar garandeert dat de kosten voor de levering van warmte en koude aan het Verkochte nooit meer zullen bedragen dan de maximale tarieven op grond van de wet-en regelgeving.
- Bij het ontbreken van passende wet-en regelgeving zullen de tarieven conform het Niet Meer Dan Anders Principe (Partijen genoegzaam bekend) worden vastgesteld.

13. Oplevering

13.1 Opleveringsdatum

Het Verkochte zal uiterlijk in het vierde kwartaal van 2027 in Turnkey staat worden opgeleverd aan Afnemer.

- 13.2 Indien het Verkochte niet uiterlijk op Opleveringsdatum door Ontwikkelaar aan Afnemer wordt opgeleverd, verbeurt Ontwikkelaar aan Afnemer een niet voor matiging vatbare boete van EUR 60,- (zegge: zestig euro) exclusief btw per te laat opgeleverde woning per kalenderdag, onverminderd het recht van Afnemer op nakoming en het recht om schadevergoeding te vorderen.

Voorvoemde boete is ook verschuldigd in het geval een door Ontwikkelaar en Afnemer overeengekomen latere Opleveringsdatum (opnieuw) wordt overschreden.

13.3 Wijze van Oplevering

De Oplevering van het Verkochte geschiedt in Turnkey staat en zal plaatsvinden volgens de Rochdale Overdrachtsprocedure zoals vermeld in **Bijlage 4** en conform het bepaalde in artikel 13.4 tot en met artikel 13.10 van de Overeenkomst. Eventueel aanvullende afspraken zullen twee (2) maanden voor de Opleveringsdatum schriftelijk worden vastgelegd. Alle noodzakelijk vergunningen en goedkeuringen van overheidswege dienen voor de Oplevering te zijn verstrekt aan Afnemer.

- 13.4 Gedeeltelijke Oplevering van het Verkochte door ingebruikname is alleen mogelijk met toestemming van Afnemer.

- 13.5 Op de Opleveringsdatum vindt de Opneming plaats in aanwezigheid van Ontwikkelaar en Afnemer. Van de Opneming wordt door of namens Ontwikkelaar ter goedkeuring van Afnemer een proces-verbaal van oplevering opgemaakt. Eventuele bij de Opneming geconstateerde Opleveringsgebreken zullen worden gespecificeerd in het proces-verbaal van oplevering.

- 13.6 De Oplevering vindt uitsluitend plaats, indien het Verkochte door Afnemer is goedgekeurd, en Ontwikkelaar alle Opleveringsbescheiden aan Afnemer heeft overhandigd en indien Afnemer het proces-verbaal van oplevering ten aanzien van het Verkochte heeft ondertekend.

- 13.7 Goedkeuring door Afnemer vindt uitsluitend plaats, indien wordt voldaan aan de eisen van artikel 12 van de Overeenkomst (Turnkey staat) en naar een redelijk oordeel van Afnemer:

- a) er geen sprake is van een of meerdere gebreken die (op zichzelf of in samenhang bezien) het gebruik door een Huurder in redelijkheid in de weg staan. Daarvan is in elk geval sprake indien een "objectieve" Huurder rechtsgeldig aanspraken zou kunnen doen gelden wegens verminderd huurgenot op grond van artikel 7:203, artikel 7:204 en artikel 7:241 Burgerlijk wetboek; en/of
- b) er geen sprake is van meer dan twee (2) gebreken die niet binnen vier (4) weken hersteld kunnen worden.

- 13.8 Indien tijdens de Oplevering het Verkochte redelijkerwijs niet tot op korte – nog acceptabel te noemen – afstand bereikbaar is met verhuisauto's of vrachtauto's, is Afnemer in ieder geval gerechtigd de Oplevering te weigeren.

- 13.9 Geconstateerde Opleveringsgebreken zullen binnen de termijn(en) genoemd in het proces-verbaal van oplevering, maar in ieder geval binnen twee (2) maanden na de Oplevering, voor rekening en risico van Ontwikkelaar geheel worden verholpen. De Ontwikkelaar vrijwaart Afnemer voor enige claims/aanspraken/vorderingen jegens Afnemer, waaronder die van Huurders, als gevolg van de Opleveringsgebreken. Indien tussen Partijen een geschil ontstaat over de geconstateerde Opleveringsgebreken en/of het geschatte bedrag benodigd voor het herstellen van de Opleveringsgebreken, zal dit geschil worden beslecht door middel van de Bindend Advies Procedure.

- 13.10 Indien een geschil ontstaat tussen Partijen omtrent de Oplevering (in het bijzonder wat betreft de weigering daarvan door Afnemer), zal dit geschil worden beslecht door middel van de Bindend Advies Procedure.

- a) Indien beslist wordt dat Afnemer ten onrechte de Oplevering heeft geweigerd, zal de Opleveringsdatum waarop de Oplevering moet worden geacht te hebben plaats gevonden, door de deskundige worden bepaald in diens bindend advies, en zullen Partijen uiterlijk

binnen twee (2) Werkdagen na de datum waarop dat bindend advies aan Partijen schriftelijk kenbaar werd gemaakt, alsnog het proces-verbaal van oplevering opstellen en ondertekenen. In voorkomend geval zal de deskundige in diens bindend advies, duidelijk en gedetailleerd de Opleveringsgebreken beschrijven.

- b) Indien beslist wordt dat Afnemer terecht de Oplevering heeft geweigerd, zal de deskundige in diens bindend advies, duidelijk en gedetailleerd de Opleveringsgebreken beschrijven welke Ontwikkelaar dient uit te voeren zodat de Oplevering kan plaatsvinden, waarna zo spoedig mogelijk een herhaalde Opname zal plaatsvinden waarop de bepalingen van artikel 13.3 tot en met artikel 13.8 van de Overeenkomst van overeenkomstige toepassing zijn.
- 13.11 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming door Ontwikkelaar van de Opleveringsgebreken zoals vastgelegd in het proces verbaal van Oplevering, zal door de Notaris voorafgaand aan de Oplevering een bedrag gelijk aan 150% van het geschatte bedrag benodigd voor het herstellen van de Opleveringsgebreken als het Restpuntendepot ten laste van de Koopprijs in depot worden gehouden. Niet tegenstaande het onder artikel 14.2 bepaalde.
- 13.12 Ontwikkelaar zal Afnemer schriftelijke informeren indien de Opleveringsgebreken zijn hersteld. Afnemer verplicht zich om binnen tien (10) Werkdagen na te gaan of de Opleveringsgebreken, naar uitsluitend oordeel van Afnemer zijn hersteld. Indien de Opleveringsgebreken, naar uitsluitend oordeel van Afnemer goed en volledig zijn hersteld, zal Ontwikkelaar hiervan schriftelijk op de hoogte worden gesteld en zullen Partijen de Notaris gezamenlijk verzoeken het Restpuntendepot uit te betalen aan Ontwikkelaar. Indien niet alle Opleveringsgebreken uiterlijk drie (3) maanden (afhankelijk van de urgentie) na Oplevering zijn hersteld, zal het Restpuntendepot aan Afnemer worden uitbetaald.
- 13.13 De Notaris wordt bij deze door Partijen onherroepelijk bevoegd verklaard om het Restpuntendepot uit te betalen:
- a) na ondubbelzinnige gelijkluidende schriftelijke opdracht daartoe van Afnemer én Ontwikkelaar aan de Notaris; dan wel
 - b) na een in kracht van gewijsde gegaan vonnis; een en ander overeenkomstig die opdracht of dat vonnis.
- 13.14 Over het Restpuntendepot wordt door de Notaris aan Ontwikkelaar een rente vergoed, gelijk aan de verschenen rente over het Restpuntendepot volgens de boekhouding van de Notaris, welke rente zo spoedig mogelijk wordt uitgekeerd aan Ontwikkelaar dan wel Afnemer na uitkering van het Restpuntendepot. Eventuele negatieve rente op de Kwaliteitsrekening is voor rekening van Ontwikkelaar.
- 13.15 De Notaris is bevoegd op het Restpuntendepot een vergoeding voor de administratie en overige werkzaamheden te verrekenen op basis van de geldende uurtarieven van de Notaris voor rekening van Ontwikkelaar.
- 13.16 Opleveringsbescheiden
Onderdeel van de Oplevering is de overlegging door Ontwikkelaar aan Afnemer van de bescheiden conform het bepaalde in de Procedure overdracht woningen Rochdale (**Bijlage 4**).

14. Onderhoudsperiode

- 14.1 De onderhoudsperiode voor de bouwkundige onderdelen van het Verkochte bedraagt zes (6) maanden. De onderhoudsperiode van de installatietechnische onderdelen van het Verkochte bedraagt minimaal twaalf (12) maanden en dient een volledig stookseizoen te omvatten. De Onderhoudstermijn gaat in onmiddellijk na de Opleveringsdatum. Gedurende de Onderhoudstermijn geconstateerde gebreken en tekortkomingen zullen zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen twee (2) maanden na constatering van het desbetreffende gebrek en/of tekortkoming, worden hersteld, tenzij in verband met levertijden van materiaal en/of materieel een langere termijn noodzakelijk is. Indien de benodigde termijn voor het herstel van in de Onderhoudstermijn geconstateerde gebreken de einddatum van de Onderhoudstermijn overschrijdt, zal de Onderhoudstermijn met deze overschrijding worden verlengd. Afnemer zal Ontwikkelaar rechtstreeks aanspreken ten aanzien van herstel en tekortkomingen van deze specifieke gebreken gedurende de Onderhoudstermijn.

- 14.2 Ten behoeve van eventuele gebreken en/of tekortkomingen in de Onderhoudstermijn zal een bedrag van twee (2) procent van de Koopprijs in depot wordt gehouden bij de Notaris conform het bepaalde in artikel 13.12 tot en met artikel 13.16. Indien er bij het einde van de Onderhoudstermijn geen gebreken of tekortkomingen zijn, dan zal Afnemer de Notaris instrueren om het bedrag aan Ontwikkelaar uit te betalen. Indien er aan het einde van de Onderhoudstermijn wel gebreken of tekortkomingen zijn, zal het bedrag in depot blijven totdat de gebreken en/of tekortkomingen door Ontwikkelaar zijn verholpen.
- 14.3 Indien na de Oplevering van het Verkochte alsnog blijkt dat het Verkochte niet is uitgevoerd conform hetgeen is bepaald in deze Overeenkomst en/of conform de voorschriften van overheid (inclusief brandweer) en nutsbedrijven en/of de voorschriften/ instructies van de betrokken leveranciers van (bouw)materialen en installaties als mede door de Stichting Bouwkwaliteit (SBK) erkende certificatie instellingen in de bouw zoals deze op de dag van tekenen 'Turnkey' luiden ten behoeve van het Verkochte, kan Ontwikkelaar zich niet beroepen op de Oplevering en is Ontwikkelaar ook na de Onderhoudstermijn alsnog gehouden het Verkochte conform de bepalingen en voorschriften uit te voeren. Ontwikkelaar kan zich er in dat geval niet op beroepen dat Afnemer geacht moet worden van alle hierboven bedoelde bepalingen en voorschriften op de hoogte te zijn en afwijkingen in het Verkochte van die bepalingen en voorschriften bij de feitelijk levering moet/had moeten constateren. Ontwikkelaar zal door de Oplevering derhalve niet zijn gedechargeerd, zelfs al heeft Afnemer zich vóór en/of ten tijde van de Oplevering laten bijstaan door deskundigen.
- Het vorenstaande lijdt alleen dan uitzondering indien zodanige afwijking voor of bij de Oplevering uitdrukkelijk is geconstateerd en vervolgens schriftelijk door Afnemer is goedgekeurd. Ontwikkelaar zal van voornoemde verplichting zijn gedéchargeerd indien tien (10) jaar zijn verstreken sedert de Opleveringsdatum en Afnemer in die periode geen afwijkingen als hier bedoeld heeft geconstateerd en aan Ontwikkelaar heeft gemeld.

15. Garanties en vrijwaringen

- 15.1 Onverminderd het overigens in deze Overeenkomst bepaalde, worden door Ontwikkelaar aan Afnemer de navolgende garanties afgegeven:
- Ontwikkelaar garandeert ten aanzien van het Verkochte dat:
- (a) alle verplichtingen van Ontwikkelaar en Afnemer uit hoofde van overheidsseisen met betrekking tot het Verkochte zijn nagekomen voor rekening van Ontwikkelaar;
 - (b) het door Afnemer beoogde gebruik van het Verkochte als woningen op publiekrechtelijke en privaatrechtelijke gronden is toegestaan;
 - (c) het Verkochte voldoet aan alle relevante regelgeving zoals deze geldt op Opleveringsdatum;
 - (d) alle heffingen met betrekking tot het Verkochte inzake de afgelopen kalenderjaren zijn voldaan of zullen uiterlijk op de vervaldatum worden voldaan voor zover de desbetreffende aanslag(en) aan Ontwikkelaar is (zijn) opgelegd. Voor zover nog geen aanslag(en) is (zijn) opgelegd, vindt betaling voor rekening van Ontwikkelaar onmiddellijk plaats zodra de aanslag(en) is (zijn) opgelegd en wel op uiterlijk de vervaldag van de aanslag in kwestie;
 - (e) met betrekking tot het Verkochte of eventuele in de verkoop begrepen roerende zaken is geen rechtsgeding, procedure van bindend advies of arbitrage aanhangig of sprake van een (dreigend) geschil;
 - (f) er is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee door Afnemer mogelijk nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
 - (g) het Verkochte voldoende tegen brandschade verzekerd is en tot en met de Opleveringsdatum zal blijven en dat de meest recente verzekeringspremie voldaan is en dat eventuele in de verkoop begrepen roerende zaken tot aan de Opleveringsdatum in het kader van de inboedelverzekering van Ontwikkelaar voldoende verzekerd zullen blijven;
 - (h) op het Verkochte, eventuele in de verkoop betrokken roerende zaken en/of de in het Verkochte aanwezige (technische) installaties geen retentierechten rusten;
 - (i) er ten tijde van de eerste ingebruikname door Afnemer van (of onderdelen van) het Verkochte geen bezwaren van overheidswege of nutsbedrijven, liftinstituten ed. zijn

- om het Verkochte door Afnemer in gebruik te laten nemen;
- (j) het Verkochte rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, riool, energie (warmte/koude), elektriciteit en telecommunicatie (daaronder begrepen glasvezel);
 - (k) Ontwikkelaar garandeert dat in het Verkochte en de Grond geen asbest verwerkt is of zal worden danwel andere stoffen verwerkt zijn of zullen worden in het Verkochte, die naar de huidige stand van de wetenschap redelijkerwijze schadelijk kunnen worden geacht te zijn voor de volksgezondheid, alsmede dat alle benodigde afvoer en/of toevoer van grond noodzakelijk voor de realisatie van het Verkochte zal geschieden voor rekening en risico van Ontwikkelaar en dat Ontwikkelaar alleen daartoe geschikte grond conform de hiervoor vereisten zal toevoeren;
- 15.2 Ontwikkelaar garandeert voorts aan Afnemer dat:
- (a) door de Aannemer, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers ter zake van het Verkochte garantieverklaringen hebben afgegeven overeenkomstig de garantieregeling, zoals aangehecht als **Bijlage 5**, en
 - (b) deze garantieverklaringen zijn of zullen worden afgegeven:
 - I. mede op naam van Afnemer gesteld zijn, dan wel overdraagbaar zijn aan Afnemer;
 - II. de aangegeven garantieperioden aanvangen op de Opleveringsdatum.
- Voornoemde garantieverklaringen gelden voorts als eigen zelfstandige garanties van Ontwikkelaar tot het einde van de in artikel 16 van de Overeenkomst genoemde aansprakelijkheidstermijn. Voornoemde garantieverklaringen laten onverlet de aanspraken die Afnemer jegens Ontwikkelaar heeft uit hoofde van deze Overeenkomst.
- 15.3 Ontwikkelaar garandeert verder aan Afnemer, zijn Aannemer te zullen verplichten:
- (c) voor de realisatie van het Verkochte uitsluitend gebruik te zullen maken van ervaren en goed gekwalificeerd(e) vakpersoneel, onderaannemers, installateurs en leveranciers en van deugdelijke materialen;
 - (d) de (bouw)werkzaamheden uit te (laten) voeren in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving van overheidswege en nutsbedrijven en dat de bouw zal geschieden naar de eisen van goed en deugdelijk werk, overeenkomstig de laatste stand der techniek;
 - (e) schriftelijk bewijs te overleggen van het feit dat de Aannemer bij voorbaat afstand doet van zijn mogelijkheid om zich op het retentierecht te beroepen ter zake (delen) van het Verkochte of elk ander recht om de Oplevering op te schorten of het Verkochte in zijn geheel of delen daarvan in bezit te houden. Ontwikkelaar staat er jegens Afnemer voor in dat de Aannemer van ieder van zijn onderaannemers bedingt dat zij eveneens afstand doen van hun mogelijkheid zich op eventuele retentierechten te beroepen ter zake van (delen) het Verkochte en draagt zorg dat het daartoe strekkende beding wordt opgenomen in de desbetreffende onderaannemingsovereenkomsten.
- 15.4 Ontwikkelaar vrijwaart Afnemer voor alle vorderingen en aanspraken van derden wegens schade aan eigendommen en bezittingen gelegen in de directe nabijheid van het Verkochte, voor zover deze voortvloeit uit de bouw van het Verkochte en te wijten is aan de nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de door Ontwikkelaar ingeschakelde aannemer, diens personeel, diens (onder)aannemer(s)/leveranciers of door Ontwikkelaar ingeschakelde leveranciers.

16. Aansprakelijkheid

- 16.1 Ontwikkelaar is tot de datum die eindigt tien (10) jaar na de Opleveringsdatum jegens Afnemer aansprakelijk voor (verborgen) gebreken en/of het geheel of gedeeltelijk teniet gaan van het Verkochte. Hetgeen in de vorige volzin is bepaald is eveneens van toepassing indien het Verkochte geheel of gedeeltelijk teniet dreigt te gaan, zoals bij instortingsgevaar, en dit te wijten is aan gebreken in het ontwerp en/of de realisatie van het Verkochte.
- 16.2 Onverminderd de door Ontwikkelaar aan Afnemer te verstrekken garanties van de Aannemer en onderaannemers, is Ontwikkelaar tot de datum die eindigt tien (10) jaar na de Opleveringsdatum jegens Afnemer aansprakelijk voor feitelijke tekortkomingen (gebreken) aan het Verkochte die bestonden ten tijde van de Opleveringsdatum of die gedurende

- de voormelde periode van tien (10) jaar zijn ontstaan, tenzij:
- a) de desbetreffende tekortkoming een gevolg is van onjuist onderhoud aan het Verkochte, tenzij en voor zover het desbetreffende onderhoud op grond van het bepaalde in deze Overeenkomst door of namens Ontwikkelaar is of zou behoren te worden uitgevoerd; of
 - b) de desbetreffende tekortkoming is ontstaan door een naar objectieve maatstaven te beoordelen onjuist gebruik van het Verkochte vanaf de Opleveringsdatum; of
 - c) de desbetreffende tekortkoming toerekenbaar is aan Afnemer.
- 16.3 Iedere aansprakelijkheid van Ontwikkelaar uit hoofde van deze Overeenkomst ter zake het Verkochte vervalt tien (10) jaar na de Opleveringsdatum, tenzij Afnemer Ontwikkelaar reeds in kennis heeft gesteld van een gebrek en/of tenzij in artikel 15.2 van de Overeenkomst bedoelde garantieverklaringen voor een onderdeel van het Verkochte een garantietermijn is overeengekomen die voornoemde periode van tien (10) jaar overstijgt. In dat laatste geval vervalt de aansprakelijkheid van Ontwikkelaar met betrekking tot het onderdeel van het Verkochte waarvoor een langere garantietermijn is overeengekomen na ommekomst van deze langere garantietermijn.

Hoofdstuk D. Algemeen

17. Verzekering

- 17.1 Ontwikkelaar garandeert Afnemer dat het Verkochte wordt gedekt onder een deugdelijke de Constructie All-Risks (CAR) full guarantee maintenance-verzekering, welke verzekering tevens tijdens de in artikel 14 van de Overeenkomst opgenomen onderhoudstermijn(en) van kracht zal (zullen) blijven, en waarvan de polis als **Bijlage 7** aan de Overeenkomst wordt gehecht. Ontwikkelaar zal er voor zorgdragen dat in de CAR-verzekering minimaal het volgende is opgenomen:
- a) Afnemer, en personen namens haar opererend, als medeverzekerde is vermeld;
 - b) dekking voor sectie I (werkzaamheden), sectie II (aansprakelijkheid) en sectie III (bestaande werken van de Afnemer) met een minimaal verzekerd bedrag van EUR @;
 - c) het eigen risico bedraagt niet meer dan EUR 100.000,-;
 - d) alle uitkeringen onder de CAR-verzekering zullen rechtstreeks en alleen aan de Afnemer uitgekeerd worden (en niet aan de Ontwikkelaar en/of Aannemer).
- Op eerste verzoek van Afnemer zal Ontwikkelaar aan Afnemer een kopie van de polis of een certificaat van de CAR-verzekering overleggen.
- 17.2 Ontwikkelaar garandeert Afnemer dat de premies welke in verband met de CAR-verzekering verschuldigd zijn of worden, stipt aan de verzekeraar of assuradeur zullen worden voldaan. Op eerste verzoek van Afnemer zal Ontwikkelaar aan Afnemer de premiekwitanties en/of betaalbewijzen met betrekking tot de in de vorige zin bedoelde, betaalde premies overleggen.
- 17.3 Ontwikkelaar garandeert Afnemer dat de Aannemer een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten ter zake van de realisering van het Verkochte en het Project en anderszins met een dekking van ten minste EUR @ per ongeval. Ontwikkelaar zal ervoor zorgdragen dat in de wettelijke aansprakelijkheidsverzekering Afnemer als medeverzekerde is vermeld. Ontwikkelaar garandeert Afnemer, dat, nadat de levering van de Grond aan Afnemer heeft plaatsgevonden totdat de Oplevering is geschied, onder de in de vorige zin vermelde wettelijke aansprakelijkheidsverzekering tevens het aansprakelijkheidsrisico voor Afnemer ex artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek is gedekt. Op eerste verzoek van Afnemer zal Ontwikkelaar een kopie van de van toepassing zijnde polis of een certificaat van verzekering en premiekwitanties en/of betaalbewijzen aan Afnemer overleggen. Afnemer zal zelf op de Opleveringsdatum van het Verkochte een opstalverzekering afsluiten ter zake van het Verkochte.

18. Overdracht van rechten / verpanding

- 18.1 Bij oplevering zullen overgaan op Afnemer alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Ontwikkelaar tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen de Aannemers, onderaannemers, installateurs en leveranciers etc. - ten aanzien van het (betreffende deel van het) Verkochte 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 Ontwikkelaar - onder de opschortende voorwaarde dat de Levering aan Afnemer heeft plaatsgevonden - aan Afnemer het desbetreffende recht (voor het desbetreffende gedeelte van het Verkochte), die dat recht onder dezelfde opschortende voorwaarden aanvaardt. Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren – indien van toepassing en voor zover mogelijk – tevens de voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen. Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Ontwikkelaar op eerste verzoek van Afnemer meewerken aan de betreffende wijziging. Ontwikkelaar verleent bij deze volmacht aan Afnemer, die deze volmacht aanvaardt, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.
- 18.2 Ontwikkelaar levert aan Afnemer, die van Ontwikkelaar aanvaardt, alle rechten van Ontwikkelaar voortvloeiende uit overeenkomsten, gesloten ter zake van de ontwikkeling en de realisatie van het Verkochte. Voor zover een of meer van de hierboven bedoelde rechten niet voor overdracht vatbaar zou zijn, zullen deze worden overgedragen, terstond nadat deze voor overdracht vatbaar zijn. Ontwikkelaar garandeert Afnemer dat, voor zover derden rechten kunnen doen gelden ter zake van het Verkochte, deze rechten zo spoedig mogelijk aan Ontwikkelaar overgedragen zullen worden zodat het in de vorige zin bepaalde toepassing kan vinden. Onder deze overdracht is tevens begrepen een overdracht van de rechten voortvloeiende uit de gesloten verzekeringen, voor zover betrekking hebbend op het Verkochte.
- 18.3 Afnemer is na de Opleveringsdatum bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten (voor het desbetreffende gedeelte van het Verkochte) mede te delen aan de desbetreffende schuldenaar.
- 18.4 Indien en voor zover Afnemer na de Opleveringsdatum en gedurende de Onderhoudstermijn de Ontwikkelaar aanspreekt uit hoofde van de door Ontwikkelaar in de Overeenkomst aan Afnemer verleende garanties, zal Afnemer de Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen middels het verlenen van een volmacht deze aanspraak van Afnemer jegens Ontwikkelaar voor zover mogelijk te verhalen op de desbetreffende Aannemer of de desbetreffende andere derde met wie Ontwikkelaar ter zake van het Verkochte een overeenkomst heeft/had gesloten, onder de voorwaarde dat Ontwikkelaar de Afnemer alsdan zal vrijwaren voor het gebruik maken van die volmacht.

19. Wet ketenaansprakelijkheid en andere regelgeving

- 19.1 Ontwikkelaar vrijwaart Afnemer ter zake de realisering van het Verkochte tegen elke aansprakelijkheid jegens derden voor betaling van belastingen en sociale premies uit hoofde van de ketenaansprakelijkheid in de zin van artikel 35 Invorderingswet 1990 alsmede de Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en Afnemersaansprakelijkheid 2004.
- 19.2 In dit verband zal Ontwikkelaar een daarmee verband houdende gedeelte van facturen van zijn (onder)aannemers, vastgesteld op @ procent (@ %) van de gefactureerde bedragen, uitsluitend storten op G-rekeningen van zijn (onder)aannemers, dan wel – indien zulks tussen hen is overeengekomen – direct aan de ontvanger en hij zal er op toezien dat de (onder)aannemers hun onderaannemers op eenzelfde wijze zullen betalen. Ontwikkelaar zal op eerste verzoek bewijsstukken overhandigen dat aan haar voormelde verplichtingen is voldaan.
- 19.3 Ontwikkelaar is gehouden te voldoen aan alle verplichtingen op grond van de Wet arbeid vreemdelingen, Wet aanpak schijnconstructies en de Wet op de identificatieplicht. Daaronder valt in het bijzonder maar niet uitsluitend het tijdig aanvragen van tewerkstellingsvergunningen. Ontwikkelaar zal Afnemer op eerste verzoek bewijsstukken overhandigen dat aan haar voormelde verplichtingen is voldaan.

- 19.4 Ontwikkelaar zorgt ervoor dat de (onder)aannemers ten aanzien van het Verkochte op de bepalingen van de Wet arbeid vreemdelingen, Wet aanpak schijnconstructies en de Wet op de identificatieplicht worden gewezen en dat zij die bepalingen strikt naleven.
- 19.5 Ontwikkelaar vrijwaart Afnemer voor alle boetes die de Afnemer op grond van de Wet arbeid vreemdelingen en/of de Wet op de identificatieplicht opgelegd mocht krijgen als gevolg van het tewerkstellen van vreemdelingen door Ontwikkelaar, dan wel door (onder)aannemers ten aanzien van het Verkochte en het Project.

20. Intellectuele eigendom

- 20.1 Ontwikkelaar staat er jegens Afnemer voor in dat zij de auteursrechten en andere intellectuele eigendomsrechten zoals patenten, (software)licenties en dergelijke met betrekking tot het ontwerp, de uitvoering en de verhuur van het Verkochte die zij bezit, kan overdragen en hierbij overdraagt onder de opschortende voorwaarde dat Levering plaatsvindt, tenzij zulks op grond van de wet of andere regelgeving niet is toegestaan.
- 20.2 Het is Afnemer toegestaan om|: a) zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn de door Ontwikkelaar c.q. door derden in opdracht van Ontwikkelaar gemaakte ontwerpen, technische omschrijvingen, bestekken en het volgens deze bestekken gebouwde Verkochte onbepaald te gebruiken, openbaar maken en vermenigvuldigen; b) deze zonder toestemming van Ontwikkelaar te wijzigen. Afnemer is niet gehouden op enigerlei wijze de naam, handelsnaam, logo, merk of anderszins van Ontwikkelaar, haar architect of derden te voeren of te vermelden in verband met de verhuur van het Verkochte.
- Ontwikkelaar is vrij, zonder enige vergoeding aan Afnemer verschuldigd te zijn, afbeeldingen van het Verkochte in welke vorm dan ook voor publiciteitsdoeleinden van haar eigen bedrijf te gebruiken, mits daarbij duidelijk kenbaar wordt gemaakt dat de eigendom van het Verkochte berust c.q. zal berusten bij Afnemer.

21. Tekortkoming

- 21.1 Bij het niet, niet tijdige of niet volledige nakoming van deze Overeenkomst – anders dan door Overmacht – en/of bij inbreuk op een garantie is de nalatige Partij aansprakelijk voor alle daaruit voortvloeiende schade met kosten en rente. Het voorgaande laat het recht van de andere Partij om nakoming en/of ontbinding te vorderen onverlet.
- 21.2 De schade wordt vastgesteld op het bedrag dat noodzakelijk is om Afnemer of Ontwikkelaar in de positie te brengen, die zou hebben bestaan, indien van de tekortkoming geen sprake zou zijn geweest.

Onder schade wordt eveneens verstaan:

- a) de door Afnemer/Ontwikkelaar redelijk gemaakte kosten ter zake van de vermindering, beperking en/of vaststelling van de schade of aansprakelijkheid; en
 - b) de kosten ten behoeve van het verkrijgen van de schadevergoeding, waaronder eveneens wordt verstaan de redelijke kosten voor externe adviseurs, waaronder begrepen, advocaten, en eventuele proceskosten.
- 21.3 Over het bedrag van de schade zal de aansprakelijke Partij aan de andere Partij de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek vergoeden vanaf het tijdstip dat schade wordt geleden tot aan de datum van algehele voldoening.
- 21.4 Niet nakomen van verplichtingen
- Indien Ontwikkelaar, na in gebreke te zijn gesteld door middel van een deurwaardersexploot of aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging, gedurende vijf (5) Werkdagen tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen op grond van de Overeenkomst is Ontwikkelaar in verzuim en heeft de Afnemer de keuze tussen de volgende alternatieven:
- a) het vorderen van de nakoming van de Overeenkomst, in welk geval Ontwikkelaar een direct opeisbare boete verschuldigd is van 3 promille (0,3%) van de Koopprijs per kalenderdag, voor het eerst vanaf de kalenderdag nadat de genoemde termijn van vijf (5) Werkdagen is verstreken, tot de kalenderdag van de nakoming;

- b) ontbinding van deze Overeenkomst door middel van een schriftelijke verklaring, in welk geval Ontwikkelaar een direct opeisbare boete van 5% van de Koopprijs verschuldigd is.
- 21.5 De boetes als bedoeld in artikel 21.4 doen (a) geen afbreuk aan het recht van Afnemer om volledige schadevergoeding te vorderen van Ontwikkelaar als gevolg van het verzuim en (b) zullen in mindering worden gebracht op de eventueel verschuldigde schadevergoeding.

22. Ontbinding

- 22.1 Afnemer is gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden indien:
- a) de uitvoering van het Verkochte geen doorgang kan vinden of dient te worden gestaakt c.q. het Verkochte dient te worden stilgelegd op grond van het feit dat enige benodigde verleende vergunning voor het Verkochte zal worden ingetrokken of vernietigd; en/of
 - b) deze Overeenkomst vervalt van rechtswege indien de Optieovereenkomst conform artikel @ komt te vervallen; en/of
 - c) niet uiterlijk op 15 april 2026 met Start Bouw is aangevangen.
- 22.2 Indien de Overeenkomst wordt ontbonden op grond van artikel 22.1 van de Overeenkomst, zal Ontwikkelaar aan Afnemer alle door Afnemer tot op dat moment gemaakte interne en externe kosten vergoeden op basis van verificatoire bescheiden, onverminderd een eventuele aanspraak op de contractuele boete en/of schade ingevolge de Overeenkomst.
- 22.3 Partijen zijn gerechtigd deze Overeenkomst onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst te beëindigen zo nodig te ontbinden en vergoeding van schade te vorderen, onverminderd het recht om nakoming met schadevergoeding te vorderen:
- a) indien de andere Partij ook na uitdrukkelijk schriftelijk te zijn gesommeerd ter zake van ernstig tekortkomen in de nakoming van zijn verplichtingen en na in verzuim te zijn gesteld ernstig te kort blijft schieten in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst;
 - b) in het geval van vervreemding of feitelijke liquidatie van het bedrijf van de andere Partij danwel een feitelijk handelen van de andere Partij gericht op staking of liquidatie van zijn bedrijf;
 - c) indien op zaken of goederen van de andere Partij een zodanig beslag wordt gelegd dat naar het oordeel van de andere Partij de regelmatige uitvoering van de Overeenkomst ernstig in gevaar komt;
 - d) indien de andere Partij faillissement of surséance van betaling aanvraagt;
 - e) indien aan de andere Partij surséance van betaling wordt verleend of failliet wordt verklaard;
 - f) bij ontbinding of beëindiging van de onderneming van de andere Partij.
- 22.4 Indien zich een omstandigheid als bedoeld in artikel 22.3 van de Overeenkomst voordoet, is de Partij die zich op de aldaar omschreven omstandigheid beroept, bevoegd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang of tegen een door hem te bepalen datum kosteloos te ontbinden, onverminderd het recht op schadevergoeding.
- 22.5 Tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald, is geen der Partijen bevoegd deze Overeenkomst te ontbinden of anderszins te beëindigen.

23. Geschillenregeling

- 23.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 23.2 De geschillen zoals bedoeld in artikel 8.3 en artikel 9.3 van de Overeenkomst zullen worden beslecht door middel van bindend advies. Partijen zullen, 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 gerede 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.

- 23.3 Alle overige geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.
- 23.4 Er is sprake van een geschil indien een Partij zulks meedeelt aan de wederpartij.
- 23.5 Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

24. Kennisgevingen, woonplaatskeuze

- 24.1 Mededelingen en andere verklaringen in verband met deze Overeenkomst mogen alleen worden gedaan per exploat, per al dan niet per gewone post verzonden brief of per e-mail met daaropvolgend een bevestiging per gewone post en aan de overeenkomstig de laatstelijk gekozen woonplaats van de geadresseerde. Elke verklaring moet in de Nederlandse taal zijn. Een verklaring die niet aan dit lid voldoet, heeft geen werking, behalve dat exploten mogen worden betekend aan een andere dan de gekozen woonplaats van de geadresseerde.
- 24.2 Elke Partij kiest voor alles wat met deze Overeenkomst samenhangt woonplaats aan het haar betreffende hierna genoemde adres.

AFNEMER / functie

adres:

postbus:

postcode en woonplaats:

ter attentie van:

e-mailadres:

ONTWIKKELAAR / functie

adres:

postbus:

postcode en woonplaats:

ter attentie van:

e-mailadres:

- 24.3 Een Partij kan een andere dan de in lid 2 genoemde woonplaats kiezen door aan de andere Partij een nieuwe woonplaats mee te delen. Een keuze voor een woonplaats buiten Nederland heeft geen werking.

25. Geheimhouding

- 25.1 Elke Partij verbindt zich ertoe om de inhoud van de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende informatie geheim te houden en als strikt vertrouwelijk te behandelen alsmede om die inhoud niet aan derden bekend te maken en om geen enkele derde, die geen partij is bij de Overeenkomst, op enigerlei wijze toegang tot die inhoud te verschaffen.

26. Slotbepalingen

- 26.1 De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar. 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 wat Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.
- 26.2 Ontwikkelaar noch Afnemer zijn gerechtigd om de rechten en verplichtingen, die voor Partijen uit deze Overeenkomst voortvloeien, zonder schriftelijke toestemming van de andere Partij aan derden over te dragen.

- 26.3 De onderlinge verhouding tussen Partijen wordt beheerst door de onderhavige Overeenkomst. Indien deze Overeenkomst in een concreet geval niet mocht voorzien in de door Partijen te volgen gedragslijn c.q. in de verantwoordelijk – respectievelijk aansprakelijkheden van Partijen onderling, zullen Partijen handelen c.q. zullen hun verantwoordelijk respectievelijk aansprakelijkheden worden bepaald op zodanige wijze die het beste aansluit bij doel en strekking van deze Overeenkomst.
- 26.4 Aanvullingen of wijzigingen op deze Overeenkomst zijn slechts van kracht indien deze schriftelijk zijn overeengekomen.
- 26.5 Hetgeen bij deze Overeenkomst en de daaraan gehechte Bijlagen is overeengekomen, treedt in de plaats van alle mogelijk (eerdere) afspraken tussen Ontwikkelaar en Afnemer ter zake van het Verkochte. Indien een of meer van die afspraken geen regeling in deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen vinden, zijn deze ten volle genoeg van Partijen uitgevoerd.
- 26.6 Partijen beseffen dat het, behoudens uit te voeren kwaliteitsinspecties, in beginsel niet is toegestaan de bouwplaats te betreden en dat zulks afhankelijk is van de medewerking van de Ontwikkelaar.

27. BIJLAGEN

De navolgende Bijlagen maken onverbrekkelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst:

- Bijlage 1 Model-erfpachtaanbieding sociale huurwoningen kavel D d.d. @
- Bijlage 2 Voorlopige uitgiftetekening, nr. 2022-483 met datum 2 februari 2023
- Bijlage 3 Indicatieve uitvoeringsplanning @ d.d. @ (toe te voegen door Ontwikkelaar)
- Bijlage 4 Procedure overdracht woningen Rochdale, maart 2023
- Bijlage 5 Garantie bepalingen Rochdale, maart 2023
- Bijlage 6 Uitgangspunten en Programma van Eisen Rochdale, 20 maart 2023, met bijlagen:
 - Programma van Algemene Eisen Rochdale, (SPER), Functioneel deel, juli 2020 met oplegnotitie d.d. maart 2023;
 - Programma van Algemene Eisen, Technische en Bouwkundige Uitgangspunten (T&BU), maart 2023
- Bijlage 7 Polis (CAR) verzekering @ (toe te voegen door Ontwikkelaar)

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te.....op.....

Namens:

Woningstichting Rochdale

.....

.....

.....