

Ontwikkel-/realisatie Overeenkomst Project 45 huurwoningen in Park Delfzicht te Delfzijl

Ondergetekenden:

Stichting Acantus statutair gevestigd en kantoorhoudende te Veendam (9641 PJ) aan het Aquapark 7, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 02319720, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Mevr. A. Tijsma in de hoedanigheid van Directeur/Bestuurder hierna te noemen “Opdrachtgever”.

en

[Organisatie] gevestigd te [vestigingslocatie] ([postcode]), KvK-nummer [KvK-nummer], in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam], in zijn/haar hoedanigheid van [functie], hierna te noemen “Opdrachtnemer”,

Acantus en de Opdrachtnemer hierna gezamenlijk ook aan te duiden als “Partijen”.

In aanmerking nemende dat:

- Opdrachtgever wordt eigenaar van percelen ten behoeve van sociale huurwoningen op de ontwikkellocatie “Park Delfzicht” te Delfzijl, kadastraal bekend gemeente Delfzijl sectie B nummer 5271 (‘Locatie’).
- Opdrachtgever heeft het voornemen om op de Locatie een project te laten realiseren bestaande uit de ontwikkeling en realisatie van 45 sociale huurwoningen. (‘Werk’);
- Opdrachtgever heeft hiertoe een programma van eisen (‘PvE’) vastgesteld met daarin het maximaal beschikbaar budget (‘Budget’). Dit Budget voor Fase 1 en Fase 2 is taakstellend en bedraagt: € X.XXX.XXX,XX exclusief BTW;
- Voor de ontwikkeling van de locatie wordt in opdracht van de gemeente Eemsdelta een bestemmingsplan met bijbehorend beeld- en kwaliteitsplan opgesteld en in procedure gebracht. De benodigde ruimtelijke procedures worden verzorgd door de gemeente Eemsdelta;
- Opdrachtnemer is een aannemer die niet alleen in staat is om het Werk te realiseren, maar ook om de planontwikkeling (ontwerpwerkzaamheden inclusief vergunningsaanvraag) van het Werk uit te (laten) voeren. Opdrachtnemer vervaardigt hiervoor een ontwerp binnen de kaders van de ontwikkelvraag die in Fase 1 nader zal worden uitgewerkt op basis van het PvE, het Budget en nadere specificaties zoals genoemd in deze overeenkomst;
- Opdrachtgever heeft, tijdens de Initiatieffase, in nauwe samenwerking met de gemeente Eemsdelta een programma van eisen opgesteld voor de ontwikkeling en realisatie van de sociale huurwoningen in het plan “Park Delfzicht”;
- Opdrachtgever heeft besloten het project te ontwikkelen en is voornemens om de planontwikkeling van Werk waaronder het ontwerp (Fase 1) en de realisatie (Fase 2) van het Werk aan dezelfde partij op te dragen;
- Opdrachtnemer heeft verklaard dat zij binnen het tweefasen-systeem het Werk wenst aan te nemen en uit te voeren;
- Partijen wensen hun afspraken in deze twee fasen overeenkomst, hierna: ‘Overeenkomst’ vast te leggen.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1. Werking van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst gaat uit van twee fases. Fase 1 betreft de planontwikkeling van het Werk. Partijen dragen gezamenlijk zorg voor de planontwikkeling van het Werk, zoals weergegeven in de Demarcatielijst Taakverdeling Projectontwikkeling ('Demarcatielijst', Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.). In deze fase zal het ontwerp van Opdrachtnemer worden uitgewerkt binnen het PvE, het Budget en de nadere specificaties zoals genoemd in deze overeenkomst. Aan het eind van Fase 1 dient er een omgevingsvergunning gereed ontwerp te liggen dat past binnen het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan, het PvE en budget van Opdrachtgever en voldoet aan de redelijke eisen van welstand alsmede aan de eisen van het Bouwbesluit en aan alle andere voor het Werk relevante regel- en wetgeving. Op basis het Definitief Ontwerp zal de opdrachtverstrekking procedure voor Fase 2 worden gestart. In Fase 2 vindt de realisatie van het Werk plaats.
2. Het Werk moet passen binnen het bestemmingsplan wat in opdracht van de gemeente Eemsdelta voor de ontwikkeling van dit plan is opgesteld
3. Opdrachtgever zal zich gedurende de looptijd van Fase 1 onthouden van contact met andere potentiële opdrachtnemers voor Fase 1 en Fase 2.
4. Partijen zullen bij de uitvoering van deze overeenkomst zoveel mogelijk rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen. Zij zullen in openheid en transparant met elkaar communiceren. Zij realiseren zich dat communicatie ter beperking van vertraging en eventuele faalkosten van groot belang is.

1. FASE 1

A. PLANONTWIKKELINGSFASE

Artikel 2. Opdracht voor Fase 1

1. Opdrachtgever draagt hierbij in deelopdrachten op aan Opdrachtnemer, gelijk Opdrachtnemer van Opdrachtgever in deelopdrachten aanvaardt, de ontwikkeling van de huurwoningen als onderdeel van het Werk. Hiertoe behoren de werkzaamheden die vereist zijn om te komen tot een plan, dat voldoet aan de Opdrachtdocumenten zoals bedoeld in Artikel 3.1 en waar een onherroepelijke omgevingsvergunning op verkregen kan worden. Hieronder wordt voor wat betreft de uitwerking van het ontwerp in ieder geval begrepen:
Alle ontwerpwerkzaamheden die nodig zijn om het Werk compleet of gebruiksklaar op te leveren alsmede het uitvoeren van de werkzaamheden zoals vermeld in de Demarcatielijst, waaronder:
 - A. Deelopdracht Schetsontwerp
 - uitwerken c.q. vervaardigen van een schetsontwerp;
 - uitwerken c.q. vervaardigen van een situatietekening.
 - B. Deelopdracht Voorlopig Ontwerp
 - vervaardigen van een voorlopig ontwerp;
 - een tijdschema/voorbereidingsplanning.
 - C. Deelopdracht Definitief Ontwerp
 - vervaardigen van een definitief ontwerp al dan niet met een bestek en bestekstekeningen of technische omschrijving of productspecificatie/-omschrijving;
 - het verrichten van alle benodigde constructieve, bouwfysische, brandveiligheid, installatietechnische berekeningen. Waaronder doch niet uitsluitend sonderingen, brandoverslag en -doorslag-, temperatuur-, energieprestatie-, geluid- en lichtberekeningen.
 - vervaardigen van een V&G-ontwerpplan,
 - prijs- en contractvorming
 - D. Deelopdracht Vergunningsgereed Ontwerp
 - vervaardigen van alle benodigde (ontvankelijke) ontwerptekeningen, berekeningen, onderzoeken en documenten, binnen de kaders van redelijke eisen van welstand, ten behoeve van een omgevingsvergunning.

Voor alle deelopdrachten geldt dat alle benodigde overleggen met (overheid)instanties, derden en Opdrachtgever om voornoemde punten succesvol af te ronden zijn inbegrepen bij het Honorarium. Het betreft ook die ontwerpwerkzaamheden die pas in Fase 2 naar voren komen, maar die Opdrachtnemer reeds in Fase 1 had moeten voorzien.

2. Opdrachtnemer heeft een planning opgesteld c.q. zal een planning opstellen, waarin voor Fase 1 en, in hoofdlijnen voor Fase 2, het procesverloop is weergegeven. Partijen streven er naar hun werkzaamheden zoveel mogelijk met inachtneming van dit tijdschema tijdig uit te voeren en voor zover in het tijdschema vermeld, tijdig aan elkaar aan te leveren.
3. Opdrachtnemer gaat niet over tot de volgende deelopdracht als bedoeld in lid 1 dan nadat Opdrachtgever hiertoe schriftelijk toestemming heeft gegeven. Opdrachtgever kan op ieder moment besluiten om geen opdracht voor de volgende deelopdracht als bedoeld in lid 1 te verlenen. Opdrachtnemer heeft dan uitsluitend recht op betaling van het gedeelte van het Honorarium tot en met de betreffende deelopdracht waartoe wel opdracht is verleend.
4. Opdrachtnemer zal bij het vervaardigen van het voorlopig ontwerp een elementen begroting c.q. bouwkostenraming van de bouw-/afleverkosten afgeven aan Opdrachtgever.
5. Opdrachtnemer zal alle voor het Werk benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en/of toestemmingen tijdig namens Opdrachtgever aanvragen. De legeskosten zijn voor rekening van Opdrachtgever, tenzij anders vermeld.

Artikel 3. Opdrachtdocumenten

1. De volgende documenten ('**Opdrachtdocumenten**') omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen die voor Partijen uit de opdracht voor Fase 1 voortvloeien. Voor zover de documenten met elkaar in tegenspraak zijn, geldt de navolgende rangorde, waarbij het hogergenoemde document prevaleert boven het lager genoemde:
 - Ontwikkel-/realisatie Overeenkomst Project 45 huurwoningen in Park Delfzicht te Delfzijl;
 - Demarcatielijst (Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.);
 - Algemene Inkoopvoorwaarden voor Leveringen, Diensten en Werken Stichting Opdrachtgever van oktober 2020 www.acantus.nl/inkoop ('AIV') (Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.);
 - Lijst met documenten die Opdrachtgever heeft verstrekt, waaronder het PvE, Budget, stedenbouwkundige uitgangspunten, beeldkwaliteitsplan etc. ('**Documentenlijst**'), (Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.);
 - Honorariumoverzicht (Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.);
 - Standaardbepalingen DNR 2011 van Opdrachtgever ('**Standaardbepalingen**') (Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.);
 - DNR 2011 (genoegzaam bekend bij partijen).
 - Planning (Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.);
2. De in artikel 3.1 genoemde documenten worden geacht als **bijlagen** bij deze Overeenkomst gevoegd te zijn en maken daar deel van uit.
3. Fase 1 kwalificeert als een overeenkomst van opdracht. Op Fase 1 is DNR 2011 van toepassing, voor zover daarvan in de Overeenkomst en de Standaardbepalingen niet impliciet of expliciet is afgeweken.

Artikel 4. Van toepassing zijnde voorwaarden

1. Op de Overeenkomst (zowel fase 1 als 2) zijn de Algemene inkoopvoorwaarden Stichting Acantus voor Leveringen, Werken en Diensten, versie oktober 2020 van toepassing. www.acantus.nl/inkoop. De Algemene inkoopvoorwaarden maken als Bijlage deel uit van deze Overeenkomst.
2. Door ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Opdrachtnemer deze voorwaarden te hebben ontvangen, dan wel bekend te zijn met de inhoud ervan.

3. Opdrachtnemer gaat ermee akkoord dat de normaal door haar onderneming gehanteerde voorwaarden, niet van toepassing zullen zijn op deze Overeenkomst.

Artikel 5. Projectgroep

1. In het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst wordt een overlegstructuur ingesteld in de vorm van een Projectgroep. De samenstelling van de Projectgroep is als volgt:
 - namens Opdrachtgever: **Naam (+vervanger)**,
 - namens Opdrachtnemer: **Naam (+vervanger)**
2. In overleg kunnen derden aan de Projectgroep deelnemen. Hieronder worden in ieder geval begrepen:
 - Architect
 - Constructeur
 - **Nader te bepalen**
3. De Projectgroep komt periodiek bijeen en verder zodra een Partij in de Projectgroep dit als noodzakelijk oordeelt. Op dat moment zal deze Partij de andere(n) met een gemotiveerde toelichting uitnodigen voor een bijeenkomst.
4. Opdrachtnemer geeft leiding aan de Projectgroep. Zij draagt ervoor zorg dat van elke bijeenkomst notulen worden gemaakt. Deze notulen zullen telkens voorafgaand (minimaal één week van tevoren) aan de volgende bijeenkomst in concept naar Opdrachtgever worden gestuurd en in de opvolgende bijeenkomst worden vastgesteld.
5. Kennisname of goedkeuring door Opdrachtgever binnen of buiten de Projectgroep van enig document of van enige activiteit van Opdrachtnemer leidt nimmer tot enige (mede) verantwoordelijkheid van Opdrachtgever of aansprakelijkheid voor Opdrachtgever voor dit document of activiteit voor zover het de werkzaamheden betreft die vallen onder de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer.

Artikel 6. Ontwerp en verantwoordelijkheid

1. Opdrachtgever is verantwoordelijk voor de inhoud van de Documentenlijst, zoals genoemd in Artikel 3.1. Opdrachtnemer is evenwel gehouden om Opdrachtgever te waarschuwen voor kennelijke fouten in, dan wel tegenstrijdigheden tussen, (onderdelen van) de Documentenlijst.
2. Opdrachtnemer is overeenkomstig de DNR 2011 verantwoordelijk voor zijn werkzaamheden zoals omschreven in Artikel 2.1 en in het bijzonder de daarin genoemde ontwerpen en berekeningen die Opdrachtnemer dient op te stellen.
3. Opdrachtnemer staat ervoor in dat de door haar te vervaardigen documenten als bedoeld in Artikel 2.1 voldoen aan het PvE. Afwijken van het PvE is alleen toegestaan indien Opdrachtgever dit schriftelijk heeft goedgekeurd en Opdrachtnemer Opdrachtgever heeft gewaarschuwd voor de gevolgen van de afwijking voor het Werk in tijd, geld en kwaliteit.
4. Opdrachtnemer dient Opdrachtgever te informeren indien hetgeen hij op basis van deze opdracht aanlevert afwijkt van hetgeen in de daaraan voorafgaande documenten is gesteld.
5. Opdrachtnemer is gehouden om, naast het overige in deze Overeenkomst ten aanzien daarvan bepaalde, al datgene te verrichten hetgeen met het oog op de aard en strekking van deze Overeenkomst gerekend mag worden tot de normale verplichtingen van Opdrachtnemer.

Artikel 7. Honorarium

1. Het honorarium van Opdrachtnemer voor de werkzaamheden in Fase 1 is vastgesteld op een vast bedrag van in totaal € **X.XXX,XX** exclusief BTW, hierna: 'Honorarium'. Het Honorarium is prijsvast tot en met einde Fase 1 en per deelopdracht c.q. betaaltermijnen gespecificeerd in Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..

2. Aanvullende werkzaamheden en studies, anders dan bij deze Overeenkomst voorzien, zullen alleen plaatsvinden indien Opdrachtgever hiervoor voorafgaand schriftelijk opdracht heeft gegeven met daarbij een vaststelling van de verschuldigde vergoeding. De basis hiervan is deze Overeenkomst. Aanvullende werkzaamheden die Opdrachtnemer verricht zonder deze schriftelijke opdracht komen voor rekening en risico van Opdrachtnemer.

B. PROCEDURE TOT STAND KOMEN FASE 2

Artikel 8. Prijsaanbieding

1. Op basis van het vastgestelde Definitief Ontwerp stelt Opdrachtnemer een prijsaanbieding op voor Fase 2 welke in ieder geval wordt voorzien van de volgende stukken:
 - a. een prijsopgave voor het uitwerken van het definitief ontwerp naar uitvoering gereed ontwerp;
 - b. de bouw-/afleverkosten met onderliggende specificatie;
 - c. een termijnschema voor het betalen van de Aanneemsom;
 - d. de contractplanning met daarin de datum van start bouw en van oplevering van het Werk;
 - e. een overzicht verkregen en nog te verkrijgen vergunningen;
 - f. een overzicht van de definitieve ontwerpstukken c.q. specificaties.
2. De prijsaanbieding door Opdrachtnemer maakt onderdeel uit van Fase 1 en wordt geacht onderdeel uit te maken van het Honorarium.
3. Opdrachtgever is gerechtigd de prijsaanbieding van Opdrachtnemer op marktconformiteit te laten toetsen door een (externe) kostendeskundige.

Artikel 9. Procedureafspraken bij niet-opdrachtverstrekking Fase 2

1. Als de prijsaanbieding van Opdrachtnemer niet binnen het Budget valt, heeft Opdrachtgever de mogelijkheid om Fase 2 van deze overeenkomst niet tot stand te laten komen.
2. Als Opdrachtgever besluit om niet tot opdrachtverstrekking van het Werk aan Opdrachtnemer over te gaan (ook in het geval de prijsaanbieding binnen het Budget valt) wordt Fase 2 van deze overeenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen. Opdrachtgever is dan geen enkele vergoeding verschuldigd aan Opdrachtnemer, anders dan hetgeen in Artikel 7 van deze Overeenkomst is bepaald.
3. Bij geen opdrachtverstrekking van het Werk aan Opdrachtnemer is Opdrachtgever, na betaling van hetgeen in 7 van deze Overeenkomst is bepaald, vrij derden uit te nodigen tot het doen van een prijsaanbieding voor het Werk en staat het Opdrachtgever dan ook vrij om het Werk aan een derde of derden te gunnen. Het is Opdrachtgever hierbij niet toegestaan om gebruik te maken van het ontwerp van Opdrachtnemer. In dat geval zal Opdrachtnemer Opdrachtgever op geen enkele wijze belemmeren in zijn streven om met een derde of derden tot overeenstemming te komen over de uitvoering van het Werk.
4. Opdrachtnemer doet reeds nu voor alsdan afstand van elk recht op schadevergoeding uit welke hoofde dan ook, waaronder begrepen maar niet beperkt tot schadevergoeding wegens het afbreken van de onderhandelingen in de precontractuele fase.

Artikel 10. Procesafspraken bij opdrachtverstrekking Fase 2

1. Als overeenstemming wordt bereikt over de definitieve bouw-/afleverkosten van het Werk ('Aanneemsom') inclusief de daarbij behorende uitgangspunten en Opdrachtgever voornemens is tot opdrachtverstrekking van het realiseren van het Werk aan Opdrachtnemer over te gaan, zal Opdrachtgever Opdrachtnemer hiervan schriftelijk informeren.
2. Het voornemen tot opdrachtverstrekking geschiedt onder nadrukkelijk voorbehoud van de opschortende voorwaarden zoals bedoeld in Artikel 28. Als Opdrachtnemer vooruitlopende op de definitieve opdrachtverstrekking wenst te starten met eventuele voorbereidende

werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering geschiedt dit volledig voor rekening en risico van Opdrachtnemer. Als Fase 2 onverhoopt niet tot stand komt, kan Opdrachtnemer Opdrachtgever nimmer aanspreken op verrekening van de gemaakte voorbereidingskosten.

3. Het Werk wordt door Opdrachtnemer gerealiseerd met inachtneming van in ieder geval de volgende stukken die na opdrachtverstrekking aan deze Overeenkomst zullen worden gehecht als de 'Uitvoeringsdocumenten' (Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.):
 - a. de overeengekomen Aanneemsom met onderliggende onderbouwing;
 - b. een termijnschema voor het betalen van de Aanneemsom;
 - c. de contractplanning met daarin de datum van start bouw en van oplevering van het Werk;
 - d. een overzicht verkregen en nog te verkrijgen vergunningen;
 - e. een overzicht van de definitieve ontwerpstukken c.q. specificaties van het Werk;
 - f. projectkwaliteitsplan Uitvoering waarin Opdrachtnemer aangeeft hoe de kwaliteitsborging wordt vormgegeven.

2. FASE 2

A. DE REALISATIE

Artikel 11. Opdracht voor Fase 2

1. Opdrachtgever draagt hierbij op aan Opdrachtnemer, gelijk Opdrachtnemer deze opdracht aanvaardt, de turnkey realisatie van het Werk op basis van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, de wettelijke voorschriften, beschikkingen en vergunningen, de voorschriften van de openbare diensten en netbeheerders en verder overeenkomstig de eisen van goed en deugdelijk werk.

Artikel 12. Aanneemsom

1. De Aanneemsom alsmede de uitgangpunten voor de realisatie van het Werk wordt door Partijen vastgelegd in de Uitvoeringsdocumenten Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.. De Aanneemsom is exclusief BTW en loon- en prijsvast tot einde van het Werk. De risicoregeling is in de Aanneemsom inbegrepen. Het bepaalde in artikel 7:753 BW is niet van toepassing.
2. In de Aanneemsom zijn in ieder geval de kosten begrepen voor
 - a. de werkzaamheden zoals gespecificeerd in de Demarcatielijst (Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.) waaronder doch niet uitsluitend het uitwerken tekenwerk, zijnde het uitvoering gereed ontwerp, de productietekeningen, revisietekeningen, details en staten.
3. Opdrachtnemer dient zijn werkzaamheden zoveel mogelijk doorlopend en aaneensluitend uit te voeren, waarbij de facturering van een termijn nimmer voor mag lopen op de daadwerkelijke stand van zaken op de bouwplaats, dan wel de productie in de fabriek. Binnen één maand na oplevering van het Werk dient Opdrachtnemer aan Opdrachtgever te verstrekken:
 - a. alle garantieverklaringen voor het Werk;
 - b. alle revisietekeningen en/of revisiemodellen, handleidingen en gebruiksaanwijzingen.

Artikel 13. Projectleiding en toezicht

1. De projectleiding van het Werk berust bij: **Naam**. Opdrachtgever is bevoegd om andere personen aan te wijzen. Als Opdrachtgever hiertoe overgaat zal zij de Opdrachtnemer hierover informeren.
2. Opdrachtgever voert geen (dagelijks) toezicht uit. Het is Opdrachtgever toegestaan, om op een vooraf aangegeven datum en tijdstip, het Werk door haar te laten inspecteren of Opdrachtnemer zijn opdracht nakomt ofwel het gevraagde realiseert. Opdrachtnemer blijft volledig en uitsluitend verantwoordelijk en derhalve aansprakelijk.
3. Als Opdrachtgever te eniger tijd constateert dat een tot stand gebracht gedeelte van het Werk niet voldoet aan de in de Overeenkomst verwoorde afspraken en uitgangspunten, zal hij dat melden aan Opdrachtnemer.

4. Goedkeuring en/of falende projectleiding ontheft Opdrachtnemer niet van zijn verantwoordelijkheid voor zijn werkzaamheden en zal niet leiden tot enige (mede)aansprakelijkheid of eigen schuld van Opdrachtgever.
5. Opdrachtnemer komt de verplichtingen uit hoofde van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen, zodra deze in werking is getreden, na en dit maakt als zodanig onderdeel uit van de Aanneemsom.

Artikel 14. Bouwterrein, bouwvoorbereiding en waarschuwingsplicht

1. Het bouwterrein is c.q. wordt eigendom van Opdrachtgever en zal aan Opdrachtnemer tijdig voor aanvang van de start van de bouw van het Werk in geheel bouwrijpe staat ter beschikking worden gesteld. Als de werkelijke staat van de grond afwijkt van de overeengekomen bouwrijpe staat of de grond niet tijdig aan Opdrachtnemer ter beschikking wordt gesteld heeft Opdrachtnemer recht op vergoeding van de door Opdrachtnemer daardoor geleden schade, waaronder begrepen vertragingsschade, alsmede op verlenging van de overeengekomen planning.
2. Onder bouwrijpe staat wordt verstaan:
 - grond en grondwater vrij van verontreinigingen die het beoogde gebruik belemmeren;
 - het aanleggen of doen aanleggen van de openbare wegen binnen het plangebied;
 - het aanleggen of doen aanleggen, verleggen of vernieuwen van civieltechnische kunstwerken;
 - het aanleggen of doen aanleggen, verleggen of vernieuwen van de benodigde verplichte aansluitingen op nutsvoorzieningen in de nabijheid van het bouwterrein;
 - het verrichten van grondwerken met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven;
 - het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen (hieronder valt niet het tijdens de bouw en na de bouw aan- of afvoeren van grond);
 - het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing en het afvoeren van materialen;
 - het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning;
 - het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren.
3. Opdrachtnemer heeft in Fase 1 zelf het ontwerp opgesteld. Om deze reden is Opdrachtnemer zowel voor het ontwerp als de uitvoering volledig verantwoordelijk, met inachtneming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor alle aanspraken tot schadevergoeding van derden voor zover het werkzaamheden betreft die tot zijn verantwoordelijkheid behoren.
4. Opdrachtnemer zal in overleg met Opdrachtgever vóór de aanvang van de uitvoeringswerkzaamheden, de eigenaren van eventuele belendende percelen op afdoende wijze in kennis stellen van de uit te voeren werken en werkzaamheden. Schade en kosten, ontstaan door verzuim hiervan, zijn voor rekening en risico van Opdrachtnemer.
5. Opdrachtnemer heeft geen recht op schadevergoeding of anderszins van Opdrachtgever als gevolg van vertraging of verandering van werk of werkzaamheden, ontstaan door geschillen tussen Opdrachtnemer en de rechthebbende(n) van de belendende percelen of terreinen, tenzij Opdrachtnemer aantoont dat Opdrachtgever ter zake een verwijt te maken valt.

Artikel 15. Wijzigingen

1. Opdrachtnemer voert het Werk uit conform het bepaalde in deze overeenkomst inclusief de bijlagen. Als Opdrachtnemer een bouwstof van overeenkomstige hoedanigheid wil leveren of anderszins een wijziging aan wil brengen gedurende de uitvoering van het Werk, dan dient Opdrachtnemer hiervoor een gemotiveerd verzoek tot wijziging in te dienen bij Opdrachtgever.
2. De kosten van eventuele nieuw te vervaardigen berekeningen en tekeningen komen voor rekening van Opdrachtnemer.

Artikel 16. Aanvang, bouwtijd en vertraging

1. De realisatie van het Werk zal plaatsvinden conform de als **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden...**c aangehechte planning, uitmondend in de oplevering van het Werk. Bij oplevering van het Werk wordt daarvan een proces-verbaal van oplevering opgemaakt, waarin de bij oplevering door Partijen vastgestelde gebreken aan het Werk worden vastgelegd, conform het bepaalde in Artikel 17.1 Opdrachtnemer zal de bij oplevering van het Werk vastgestelde gebreken binnen een redelijke termijn, doch maximaal 15 (vijftien) werkdagen, herstellen, rekening houdend met de levertijden en de gerechtvaardigde belangen van elk der Partijen. Als de daadwerkelijke startdatum/startdata van onderdelen van het Werk afwijkt van de in de planning opgenomen startdatum/startdata, wordt de planning voor wat betreft de overige onderdelen van het Werk, uitgaande van de daadwerkelijke startdatum/startdata, dienovereenkomstig opgeschoven.
2. De termijn, binnen welke het Werk moet worden afgeleverd, kan door Opdrachtgever worden verlengd, hetzij eigener beweging, hetzij op een daartoe strekkend verzoek van Opdrachtnemer. Een verzoek van Opdrachtnemer om termijnverlenging zal slechts in overweging kunnen worden genomen, als dit schriftelijk geschiedt en - behoudens ontheffing door Opdrachtgever - ten minste veertien dagen voor het verstrijken van de termijn bij Opdrachtgever is bezorgd.
3. Als het Werk door overmacht, door voor rekening van Opdrachtgever komende omstandigheden, of door het door of namens Opdrachtgever aanbrengen van wijzigingen in de uitvoering van het Werk, niet van Opdrachtnemer kan worden geleverd dat het Werk binnen de overeengekomen termijn wordt afgeleverd, heeft zij recht op termijnverlenging en treden Partijen in overleg over een mogelijke aanpassing van de Aanneemsom.
4. Partijen zullen vroegtijdig in overleg treden met de nutsbedrijven om de, naar aanleiding van de realisatie het Werk, uit te voeren werkzaamheden aan de nutsvoorzieningen te inventariseren. Partijen zijn zich er van bewust dat als gevolg van het gasloos bouwen verregaande aanpassingen aan de (hoofd)nutstracés noodzakelijk kunnen zijn. Als het Werk door, voor rekening van de nutsbedrijven komende omstandigheden, niet van Opdrachtnemer kan worden geleverd dat het Werk binnen de overeengekomen termijn wordt afgeleverd, heeft zij recht op termijnverlenging en treden Partijen in overleg over een mogelijke aanpassing van de Aanneemsom.
5. Als het Werk door voor rekening van Opdrachtnemer komende omstandigheden later wordt opgeleverd dan het tijdstip van oplevering van het Werk dat tussen Partijen is overeen gekomen, dan is Opdrachtnemer aan Opdrachtgever een vooraf gefixeerde schadevergoeding in de vorm van een boete verschuldigd van € 25,- exclusief BTW per woning per werkdag verschuldigd met een maximum van 5% van de Aanneemsom conform Artikel 12.1.

Artikel 17. Oplevering, onderhoudstermijn, aansprakelijkheid na oplevering

1. Het Werk zal door Partijen bij aflevering worden opgenomen na schriftelijke aanvraag van Opdrachtnemer, waarin deze meedeelt op welke dag het Werk voltooid en gereed voor opneming zal zijn. Dag en tijdstip worden aan Opdrachtgever tijdig doch uiterlijk 30 kalenderdagen tevoren schriftelijk meegedeeld. Van de opneming wordt door Opdrachtnemer een proces-verbaal gemaakt, waarin wordt vermeld of het werk (voorlopig) is goedgekeurd dan wel dat goedkeuring is onthouden en welke gebreken zijn geconstateerd. De opname rapporten met betrekking tot de verschillende onderdelen van het Werk worden aan het proces-verbaal gehecht. Het proces-verbaal wordt door Partijen ondertekend.
2. Het werk wordt als opgeleverd beschouwd, wanneer het proces verbaal van opneming door Partijen is ondertekend. Kleine gebreken die de ingebruikname van het Werk niet in de weg zullen staan, zullen geen reden tot onthouding van goedkeuring door Opdrachtgever zijn. Ingeval Opdrachtgever het Werk bij de opname niet wenst te aanvaarden, dan is zij gehouden de redenen voor het onthouden van goedkeuring schriftelijk aan Opdrachtnemer mee te delen. Ingeval Opdrachtnemer met de onthouding van goedkeuring door Opdrachtgever kan

instemmen is Opdrachtnemer gehouden de redenen die tot onthouding van goedkeuring door Opdrachtgever hebben geleid zo spoedig mogelijk doch binnen een redelijke termijn, met een maximum 15 (vijftien) werkdagen, weg te nemen en een nieuwe datum voor aflevering van het Werk aan Opdrachtgever mee te delen overeenkomstig Artikel 17.1, met uitzondering van de termijn van dertig dagen.

3. Opdrachtnemer is gehouden om gedurende een periode van zes (6) maanden (bouwkundige onderhoudstermijn) respectievelijk twaalf (12) maanden (installatietechnische onderhoudstermijn) na de datum van oplevering de bouwkundige respectievelijk installatietechnische gebreken aan het Werk die gedurende die periode aan de dag treden voor eigen rekening en risico op eerste schriftelijke verzoek van Opdrachtgever te (doen) herstellen.
4. Opdrachtnemer is verplicht de onderhoudsgebreken binnen de termijn van 5 (vijf) werkdagen na schriftelijke mededeling door Opdrachtgever te herstellen. Als herstel door levertijd of weersomstandigheden niet mogelijk is, deelt Opdrachtnemer dit aan Opdrachtgever mede binnen de hiervoor genoemde termijn. Als Opdrachtnemer de gebreken binnen de gestelde termijn niet deugdelijk herstelt, stelt Opdrachtgever Opdrachtnemer schriftelijk in gebreke en zal Opdrachtnemer sommen de gebreken te herstellen binnen de vermelde termijn. Ingeval aan die sommatie niet mocht worden voldaan heeft Opdrachtgever het recht de onderhoudsgebreken door een door haar te kiezen onderneming te laten uitvoeren voor rekening van Opdrachtnemer.
5. Na het verstrijken van de onderhoudstermijn blijft Opdrachtnemer aansprakelijk voor gebreken en voor tekortkomingen aan het Werk die kunnen worden beschouwd als een verborgen gebrek. Onder een verborgen gebrek verstaan Partijen een gebrek dat door Opdrachtgever bij de oplevering redelijkerwijs niet onderkend had kunnen worden. Deze aansprakelijkheid geldt tenzij Opdrachtnemer bewijst dat het gebrek niet te wijten is aan zijn schuld, en dat het gebrek evenmin krachtens de wet, rechtshandeling of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.
6. Een rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek verjaart na verloop van:
 - a. 5 (vijf) jaar na de dag waarop de laatste onderhoudstermijn is geëindigd;
 - b. 10 (tien) jaar na de dag waarop de laatste onderhoudstermijn is geëindigd, als er sprake is van een tekortkoming waardoor het Werk geheel of gedeeltelijk dreigt in te storten dan wel ongeschikt dreigt te raken voor de bestemming waarvoor het blijkens deze Overeenkomst is bedoeld en dit slechts kan worden verholpen door het treffen van zeer kostbare voorzieningen.

Artikel 18. Garanties

1. De garanties op onderdelen en de termijnen die Opdrachtnemer dient te verstrekken staan vermeld in bijlage A bij de Algemene Inkoopvoorwaarden voor Leveringen, Diensten en Werken Stichting Opdrachtgever van oktober 2020 (Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.).
2. Opdrachtnemer zal zoveel mogelijk bewerkstelligen dat alle rechten en garantieaanspraken die hij heeft ten opzichte van onderaannemers, leveranciers en dergelijke, (mede) ten behoeve van Opdrachtgever zullen worden afgegeven. Na oplevering zal Opdrachtnemer al deze rechten en garanties aan Opdrachtgever overdragen. De overdracht van rechten en garanties bevrijdt Opdrachtnemer niet van enige eigen aansprakelijkheid. Die blijft in stand zodat Opdrachtgever naast de onderaannemers, leveranciers en dergelijke ook Opdrachtnemer zelf kan blijven aanspreken.
3. Als een leverancier of onderaannemer van Opdrachtnemer één of meer onderdelen van het Werk rechtstreeks garandeert aan Opdrachtnemer laat dit onverlet dat Opdrachtnemer zelf jegens Opdrachtgever dient in te staan voor deze garantie.

4. Bij het verstrekken van de garantie is het Opdrachtnemer niet toegestaan te bedingen dat de garantie - in meer of mindere mate - komt te vervallen als het noodzakelijk onderhoud niet door de leverancier of onderaannemer die het betreffende onderdeel geleverd of gerealiseerd heeft, wordt uitgevoerd. Dit ontslaat Opdrachtgever niet van de verplichting om het voorgeschreven onderhoud van het betreffende onderdeel uit te (laten) voeren conform de technische onderhoudsvorschriften.

Artikel 19. Meer- en minderwerk

1. Meer- en/of minderwerk is slechts mogelijk na voorafgaande schriftelijke overeenstemming tussen Partijen van een daartoe door Opdrachtnemer opgestelde offerte waarin de gevolgen voor het Werk in prijs, tijd en kwaliteit staan vermeld.
2. Eventuele fouten en/of onvolledigheden in bijvoorbeeld bestekken/technische omschrijvingen, tekeningen en overige contractdocumenten, die Opdrachtnemer heeft opgesteld in Fase 1 en/of kennis van heeft kunnen nemen en waarvoor redelijkerwijs geldt dat Opdrachtnemer deze had kunnen voorkomen of hiervoor had kunnen waarschuwen, geven geen aanspraak op meerwerk.
3. Opdrachtgever is zich ervan bewust dat door de aard van het Standaardproduct van Opdrachtnemer bepaald meer- en minderwerk is uitgesloten en derhalve ook niet aangeboden kan worden.

Artikel 20. Ketenaansprakelijkheid

1. Opdrachtgever kan steeds een deel van het factuurbedrag aan Opdrachtnemer betalen door storting op diens geblokkeerde rekening(en) in de zin van artikel 36, vijfde lid, Invorderingswet 1990 respectievelijk artikel 34, derde lid Invorderingswet 1990, waarbij de hoogte van het op de geblokkeerde rekening ('G-rekening') te storten gelijk is aan de door Opdrachtnemer verschuldigde premies sociale verzekeringswetten en loonheffing waarvoor Opdrachtgever ingevolge de wettelijke ketenaansprakelijkheid of inlenersaansprakelijkheid hoofdelijk aansprakelijk is.
2. Het deel dat Opdrachtgever op de G-rekening zal storten is 14% van het factuurbedrag. Indien en voor zover zou blijken dat de door Opdrachtnemer verschuldigde loonheffing en premies sociale verzekeringswetten hoger is dan 40% van het factuurbedrag, heeft Opdrachtgever het recht om het op de G-rekening te storten bedrag te verhogen. Dit bedrag wordt verhoogd met de verschuldigde omzetbelasting in de situatie dat de omzetbelasting niet is verlegd. Opdrachtgever is geen eigenbouwer in de zin van de verleggingsregeling Omzetbelasting.
3. In geval Opdrachtgever gebruik maakt van zijn recht van betaling op de G-rekening, is Opdrachtnemer verplicht de (nadere) regels als bedoeld in de Invorderingswet 1990 en de Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004 stipt na te leven. Opdrachtnemer dient ervoor zorg te dragen dat de verstrekte facturen ten aanzien van de aan Opdrachtnemer opgedragen werkzaamheden voldoen aan alle vereisten van artikel 6 Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004.
4. Opdrachtnemer dient aan Opdrachtgever een verklaring van de Belastingdienst te verstrekken omtrent het betalingsgedrag van Opdrachtnemer, die niet ouder is dan die van het voorgaande kalenderkwartaal. De verklaring kan op verzoek van Opdrachtgever ieder kwartaal worden opgevraagd.
5. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor eventuele aanspraken jegens Opdrachtgever uit hoofde van ketenaansprakelijkheid en het Arbeidsomstandighedenbesluit.

Artikel 21. Wet Aanpak Schijnconstructies en Wet Arbeid Vreemdelingen

1. Opdrachtnemer staat ervoor in dat hij in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst handelt met inachtneming van en in overeenstemming met de Wet aanpak schijnconstructies en staat ervoor in dat:

- a. hij aan diens werknemers het aan hen verschuldigde loon als bedoeld in artikel 7:616a en artikel 7:616b van het Burgerlijk Wetboek betaalt;
 - b. de toepasselijke cao naleeft.
2. Overeenkomsten die Opdrachtnemer sluit met onderaannemers op grond van onderhavige overeenkomst zijn in lijn met lid 1. Op verzoek van Opdrachtgever kan dit worden aangetoond.
3. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor aanspraken van zijn werknemers, onderaannemers en andere werkgevers voor de betaling van het door Opdrachtnemer, onderaannemer of de andere werkgevers verschuldigd loon ter zake de te leveren Prestatie. De omvang van deze vrijwaring is gelijk aan de vordering die de werknemer op Opdrachtgever heeft, vermeerderd met alle daaraan verbonden renten en redelijke kosten.
4. Opdrachtnemer staat ervoor in dat hij in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst alle zijn in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen opgelegde verplichtingen tijdig en correct zal nakomen.
5. De verplichtingen vanuit dit artikel legt Opdrachtnemer ook op aan alle derden die hij ten behoeve van de te leveren Prestatie inschakelt. Op verzoek van Opdrachtgever kan dit worden aangetoond.
6. In lijn met lid 1 zorgt Opdrachtnemer voor zichzelf en Opdrachtgever, voor deze Overeenkomst en ieder uit deze Overeenkomst voortvloeiende overeenkomst, dat Opdrachtnemer afschriften opneemt in zijn administratie van geldige identiteitsbewijzen ten behoeve van de Wet op de identificatieplicht en tewerkstellingsvergunningen. Dit betreft de identiteitsbewijzen van alle op het Project tewerkgestelde vreemdelingen voordat zij hun werkzaamheden aanvangen. Deze gegevens worden tenminste 5 jaar na het jaar van oplevering van het Project bewaard.
7. De op Opdrachtgever rustende controletaken worden overgenomen door Opdrachtnemer, voor zover deze betrekking hebben op het door Opdrachtnemer en het eventuele door Onderaannemers ingezette personeel. Opdrachtnemer voert deze taken uit ten behoeve van Opdrachtgever en is aansprakelijk voor de verzuimboetes die in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen en aanverwante regeling met betrekking tot personeel aan Opdrachtgever worden opgelegd.
8. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor de gevolgen, daaronder uitdrukkelijk maar niet uitsluitend begrepen het opleggen van een eventuele administratieve boete, bij een tekortkoming in de nakoming van de in de vorige leden opgelegde verplichtingen.
9. Opdrachtnemer staat in voor de werkzaamheden van de in haar opdracht werkende architect, constructeur en eventuele andere adviseurs en hulppersonen en haar onderaannemer(s). Opdrachtnemer blijft hiervoor verantwoordelijk jegens Opdrachtgever.

Artikel 22. Wet Kwaliteitsborging (WKB)

1. Opdrachtnemer verzorgt het opleverdossier en contracteert een gecertificeerde kwaliteitsborger.
2. Het opleverdossier bevat informatie waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan alle contractuele eisen en aan de wettelijke eisen en voorschriften.
3. De opdrachtnemer zorgt voor de aanlevering van de benodigde informatie aan het bevoegd gezag en draagt zorg voor de verkrijging van de benodigde goedkeuringen en vergunningen voor het in gebruik kunnen nemen van het bouwwerk door de opdrachtgever.

3. Opdrachtnemer verstrekt bij oplevering het volledig ingevulde opleverdossier en de verklaring van de kwaliteitsborger aan opdrachtgever.
4. De oplevering van het werk vindt niet eerder plaats dan dat de verklaring van de kwaliteitsborger en de goedkeuring van het bevoegd gezag kan worden geleverd.

Artikel 23. Zekerheid

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst stelt Opdrachtnemer ten behoeve van Opdrachtgever bij start bouw een onvoorwaardelijke “on-demand”-bankgarantie van 5% van de Aanneemsom bij een bank in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht overeenkomstig het model dat als Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. is toegevoegd. De bankgarantie dient een looptijd te hebben tot en met de duur van de laatste onderhoudstermijn danwel tot het moment dat Opdrachtnemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan als dit moment later is. Bij aanvang van de onderhoudstermijn zal de bankgarantie worden verlaagd tot 2% van de Aanneemsom. Zes (6) maanden na aanvang van de onderhoudstermijn zal de bankgarantie worden verlaagd tot 1% van de Aanneemsom (met betrekking tot de installatietechnische werkzaamheden).
2. Als de bankgarantie niet tijdig is gesteld, kan Opdrachtgever het bedrag van de bankgarantie inhouden op de eerstvolgende(n) betalingstermijn(en). Het ingehouden bedrag zal worden vrijgegeven op het moment dat de bankgarantie is ontvangen.

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 24. Betaling

1. Uitgangspunt van betaling van de factuur is op voorwaarde dat de leveringen en service daadwerkelijk en deugdelijk zijn verricht. Opdrachtgever heeft het recht om zijn (betalings-) verplichtingen op te schorten als en voor het geval opdrachtnemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst niet, dan wel onvoldoende deugdelijk nakomt.
2. Opdrachtgever is gerechtigd, eventuele vorderingen op opdrachtnemer, uit welke hoofde dan ook, te verrekenen met openstaande facturen van opdrachtnemer. Opdrachtnemer zal hiertoe, op eerste verzoek van Opdrachtgever, een creditfactuur zenden.
3. Een aanspraak op vergoeding vervalt, voor zover opdrachtnemer de vergoeding niet aan Opdrachtgever in rekening heeft gebracht binnen één jaar na het eerste tijdstip waarop hij dat had mogen doen.
4. Facturatie vindt plaats zoals genoemd in de Algemene inkoopvoorwaarden Stichting Acantus voor Leveringen, Werken en Diensten, versie oktober 2020 zoals genoemd in Artikel 3.1.
5. In aanvulling op Artikel 25.4 facturering voor Fase 1 plaats met inachtneming van de Honorariumlijst en voor Fase 2 met in achtneming van het termijnstaat welke is opgenomen in Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..

Artikel 25. Veiligheid op het werk

1. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de veiligheid op het Werk tijdens de bouw en zal alle daartoe noodzakelijke werkzaamheden verrichten.
2. Opdrachtnemer is in het kader van de uitvoering van de bouw van het Werk gehouden alle hem ingevolge de Arbeidsomstandighedenwet opgelegde verplichtingen en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften, tijdig en correct na te komen. Opdrachtnemer zal in dit kader onder meer, maar niet uitsluitend, zorgdragen voor:
 - a. Het opstellen van het V&G-plan;

- b. de naleving van het V&G-plan en voor de aanpassing van het V&G-plan en het V&G-dossier als de voortgang van de bouw van het Werk of onderdelen daarvan daartoe aanleiding geeft/geven;
 - c. Het aanwijzen van een V&G-coördinator voor de ontwerpfase en voor de uitvoeringsfase. Opdrachtnemer zal Opdrachtgever/de directie schriftelijk op de hoogte stellen van de naam of namen van de coördinator(en);
 - d. Zorgdragen voor de tijdige en correcte melding van de bouw van het Werk bij Inspectie SZW en voldoen aan de daaraan gerelateerde verplichtingen van overheidswege.
 - e. De Opdrachtnemer dient de Opdrachtgever terstond op de hoogte te stellen van alle ongevallen op het werkterrein. De Opdrachtnemer dient terstond, zonder enig voorbehoud, alle verlangde medewerking te verlenen aan onderzoeken naar de oorzaak en mogelijke gevolgen van ongevallen, onregelmatigheden en/of afwijkingen of aan onderzoeken voortvloeiende uit de wet- of regelgeving dan wel als de Overeenkomst daartoe de bevoegdheid verleent. Door de Opdrachtnemer gemaakte kosten blijven voor rekening van de Opdrachtnemer, tenzij van hem meer wordt verlangd dan redelijkerwijs van hem kan worden gevergd.
3. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen aanspraken van derden die menen dat Opdrachtgever (een deel van) de in dit artikel omschreven verplichtingen behoorde te dragen en bij de nakoming daarvan in gebreke is gebleven. De werkzaamheden uit dit artikel zijn inbegrepen in het Honorarium respectievelijk de Aanneemsom.

Artikel 26. Verzekeringen

1. Opdrachtnemer zal het Werk verzekerd houden door middel van een "construction all risk" verzekering (hierna aan te duiden als de "CAR-verzekering") tot aan de einddatum van de onderhoudstermijn conform Artikel 17.3.
2. Op eerste verzoek van Opdrachtgever zal Opdrachtnemer aan Opdrachtgever een kopie van de polis of een certificaat van de CAR-verzekering overleggen.
3. Opdrachtnemer dient de navolgende verzekeringen af te sluiten:
 - Beroepsaansprakelijkheidsverzekering ('BA');
 - Aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven ('AVB').
4. De BA-verzekering dient een dekking te hebben van ten minste € 2.500.000,-- per gebeurtenis of per reeks van gebeurtenissen die uit een en dezelfde oorzaak voortvloeien met een maximaal eigen risico van € 5.000,--.
5. De AVB-verzekering dient een minimale dekking te hebben van € 1.000.000,-- per gebeurtenis of per reeks van gebeurtenissen die uit een en dezelfde oorzaak voortvloeien met een maximaal eigen risico van € 2.500,--. De AVB-verzekering dient ten minste dekking te bieden tegen de risico's van algemene aansprakelijkheid voor zaak- en letselschade van derden, werkgeversaansprakelijkheid en milieuaansprakelijkheid.
6. De polissen dienen een bepaling te bevatten dat verzekerden onderling en ten opzichte van elkaar als derden worden beschouwd.
7. Opdrachtnemer garandeert Opdrachtgever dat de premies welke in verband met de verzekeringen verschuldigd zijn of worden, stipt aan de verzekeraar of assuradeur zullen worden voldaan.
8. Een eventueel eigen risico komt voor rekening van Opdrachtnemer, tenzij Opdrachtnemer bewijst dat de schade hem of zijn onderaannemers en/of leveranciers niet kan worden toegerekend.

Artikel 27. Overdracht van rechten en plichten

1. Opdrachtnemer kan zijn rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende opdrachten niet aan anderen dan de bank cederen, verpanden of op enigerlei andere wijze vervreemden of bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever. Deze bepaling heeft goederenrechtelijke werking.

Artikel 28. Opschortende voorwaarden

1. Fase 2 van deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 14 weken na de schriftelijke intentie tot opdrachtverstrekking zoals bedoeld in Artikel 10:
 - a. voor het Werk de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - b. Opdrachtgever, indien van toepassing, het perceel grond waarop het Werk wordt gerealiseerd in eigendom dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
 - c. voor het Werk de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen;
 - d. de Raad van Commissarissen van Opdrachtgever het Realisatiebesluit heeft goedgekeurd.
2. Wanneer en zodra Opdrachtgever vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft Opdrachtgever het recht Opdrachtnemer vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk het verzoek tot verlenging van maximaal 4 weken te doen. Opdrachtnemer zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, als zulks door Opdrachtnemer is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan Opdrachtgever retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door Opdrachtnemer wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst voor Fase 2 niet tot stand is gekomen.

Artikel 29. Beëindiging & ontbinding

1. Partijen stellen vast dat Opdrachtgever ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst niet kwalificeert als aanbestedende dienst. Partijen zijn het er ook over eens dat de samenwerking zoals die is vormgegeven in deze overeenkomst het beste tot zijn recht komt wanneer de looptijd van deze overeenkomst kan worden uitgediend. Als tijdens de looptijd van deze overeenkomst onverhoopt komt vast te staan dat Opdrachtgever wel kwalificeert als aanbestedende dienst, gaan Partijen - voor zover dat binnen de alsdan geldende meest geoorloofde kaders op basis van de vaststelling dat Opdrachtgever een aanbestedende dienst geoorloofd is - met elkaar in overleg hoe hiermee om te gaan.
2. Als de onderhavige Overeenkomst eindigt of Opdrachtgever gehouden is de overeenkomst (tussentijds) te beëindigen omdat Opdrachtgever kwalificeert als een aanbestedende dienst, dan heeft Opdrachtgever dit recht. Opdrachtgever is ten aanzien van Opdrachtnemer in geen geval schadeplichtig ten aanzien van aanpassing en/of beëindiging van onderhavige Overeenkomst als gevolg van kwalificatie van Opdrachtgever als een aanbestedende dienst.
3. In aanvulling op artikel 41 van de Algemene Inkoopvoorwaarden voor Leveringen, Diensten en Werken Stichting Opdrachtgever van oktober 2020 is Opdrachtgever gerechtigd deze Overeenkomst onmiddellijk geheel of gedeeltelijk, zonder dat een ingebrekestelling of arbitrale tussenkomst is vereist en zonder dat enige vergoeding is verschuldigd tenzij anders vermeld, te ontbinden als:
 - a. alsnog blijkt dat Opdrachtgever door deze Overeenkomst na te komen in strijd zou handelen met het wettelijk kader in haar hoedanigheid van Toegelaten Instelling.
4. Verder kan een Partij deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk, zonder dat een ingebrekestelling of arbitrale tussenkomst is vereist, ontbinden per aangetekend schrijven als de wederpartij in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, het verzuim niet binnen de daarvoor aangegeven redelijke termijn wordt opgeheven en mits de ontbinding in verhouding staat met de ernst van het verzuim.

5. Opdrachtgever is eveneens gerechtigd deze Overeenkomst zonder ingebrekestelling of aanmaning door middel van een aangetekend schrijven buitengerechtelijk te ontbinden als:
 - a. De Opdrachtnemer surseance van betaling heeft aangevraagd, in staat van faillissement verkeert of in staat van liquidatie;
 - b. De activa van de Opdrachtnemer door een curator of door de rechtbank worden beheerd;
 - c. De Opdrachtnemer met andere ondernemers overeenkomsten heeft gesloten of anderszins afspraken heeft gemaakt die zijn gericht op vervalsing van de mededinging;
 - d. De Opdrachtnemer zich bewust is van enig belangenconflict;
 - e. De Opdrachtnemer betrokken is geweest bij de voorbereiding van het inkooptraject;
 - f. Deze Overeenkomst in strijd blijkt met geldende wet- en regelgeving onder andere zoals vermeld in artikel 29.1. en 29.2.
 - g. Een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van een verplichting uit de Overeenkomst - voor zover nakoming niet blijvend onmogelijk is geworden - waarbij de nalatige partij eerst schriftelijk in gebreke is gesteld waarbij een redelijke termijn voor nakoming is gesteld, en nakoming desondanks uit is gebleven.
6. Ontbinding op grond van lid 3 laat de overige wettelijke rechten van Partijen, waaronder die op schadevergoeding, onverlet. Daarbij heeft Opdrachtgever het recht het Werk zelf of door een derde uit te (laten) voeren waarbij Opdrachtnemer op voorhand zich verplicht om aan deze overdracht aan deze derde volledig mee te werken. Verder kan Opdrachtgever het Honorarium en de Aanneemsom althans het onbetaald gebleven gedeelte daarvan geheel of gedeeltelijk aanwenden tot betaling van de door Opdrachtnemer bij dit Werk betrokken derden, waarbij Opdrachtgever jegens Opdrachtnemer alsdan gekweten zal zijn ten belope van de aan die betrokkenen betaalde bedragen.

Artikel 30. Overmacht

1. Als na ondertekening van deze Overeenkomst omstandigheden ontstaan of bekend worden die een Partij thans niet kent, noch behoort te kennen, als gevolg waarvan de ene Partij haar verplichtingen jegens de andere Partij niet tijdig kan nakomen, treedt die Partij niet in verzuim en is zij gerechtigd haar verplichtingen op te schorten.
2. Indien als gevolg van voornoemde omstandigheden nakoming door een der Partijen blijvend onmogelijk is, heeft zij het recht te vorderen dat de Overeenkomst zodanig wordt gewijzigd dat de uitvoering daarvan door haar mogelijk blijft, tenzij zulks in de gegeven omstandigheden in redelijkheid niet van een Partij gevergd kan worden en ontbinding gerechtvaardigd is. In laatstbedoeld geval wordt de tussen Partijen gesloten Overeenkomst ontbonden zonder dat ene partij jegens de andere Partij enig recht op schadevergoeding kan doen gelden.
3. Onder de hiervoor bedoelde omstandigheden worden mede verstaan elke van de wil van een Partij onafhankelijke omstandigheid die nakoming van de Overeenkomst blijvend of tijdelijk verhindert, alsmede - voor zover daaronder niet reeds begrepen - oorlog(sgevaar), oproer, (natuur)rampen, ongevallen, overheidsmaatregelen, branden en de gevolgen van pestilentiën een en ander voor zover niet toerekenbaar aan de bedoelde Partij.
4. In aanvulling op het voorgaande onderkennen Partijen dat de coronasituatie tot complicaties kan leiden. De mogelijke gevolgen hiervan zijn niet vertaald in de planning. In voorkomend geval treden Partijen zo spoedig mogelijk in overleg over de gevolgen voor de planning en/of de Aanneemsom.

Artikel 31. Afwijkingen op van toepassing zijnde voorwaarden (uit Nota van Inlichtingen)

Artikel 32. Rechts- en forumkeuze

1. Op de Raamovereenkomst en alle nadere overeenkomsten die uit de Raamovereenkomst voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen zullen een geschil in eerste instantie in minnelijk overleg proberen te beslechten. Indien dit niet mogelijk is, zal een geschil in eerste aanleg uitsluitend worden voorgelegd aan de Stichting Raad van Arbitrage voor de Bouw.
3. Opdrachtnemer dient zich bij vervulling van de Opdracht te allen tijde te houden aan de vigerende wet- en regelgeving

Artikel 33. Slotbepalingen

1. Wijzigingen van en/of aanvullingen op deze Overeenkomst zijn slechts geldig indien zij schriftelijk zijn opgesteld en zowel door Partijen zijn ondertekend.
2. Als de overheid het percentage van de omzetbelasting wijzigt dan zullen de nog resterende betalingen navenant wijzigen.
3. De nietigheid en/of vernietigbaarheid van één of meer bedingen uit deze Overeenkomst laat de geldigheid van de overige bedingen onverlet.
4. Als onderdelen van de Documentenlijst en/of de Uitvoeringsdocumenten onderling tegenstrijdig zijn, wordt, tenzij een andere bedoeling hieruit voortvloeit, de rangorde daarvan bepaald aan de hand van de volgende regels:
 - a. een nieuw geschreven of getekend document gaat voor een oud geschreven of getekend document;
 - b. de beschrijving gaat voor een tekening;
 - c. een bijzondere regeling gaat voor een algemene regeling;met dien verstande, dat regel a gaat voor de regels b en c , en regel b voor regel c .Indien toepassing van deze regels geen uitkomst biedt, wordt de tegenstrijdigheid, met inachtneming van de billijkheid, uitgelegd ten nadele van degene door of namens wie de Technische Documentatie is opgesteld.

Artikel 34. Slotbepaling

1. Door ondertekening van deze Overeenkomst vervallen alle eventueel eerder door partijen gemaakte mondelinge, dan wel schriftelijke afspraken over de hierbij overeengekomen leveringen en service. Door ondertekening verklaren Partijen dat zij alle bijbehorende documenten hebben ontvangen en bekend zijn met de inhoud.

Aldus in tweevoud opgemaakt en rechtsgeldig ondertekend.

Opdrachtgever

Naam organisatie:

Naam vertegenwoordiger:

Functie:

Datum:

Handtekening:

Opdrachtnemer

Naam organisatie:

Naam vertegenwoordiger:

Functie:

Datum:

Handtekening: