

RAAMOVEREENKOMST

Partijen:

Grondbank Bennekomseweg Ede C.V.

•.....

- onverbindend concept –

• **Concept 28 maart 2014**

Inhoud

Bijlagen:	II
Partijen:	1
Overwegingen:	2
Artikel 1. Definities	3
Artikel 2. Doel Raamovereenkomst	3
Artikel 3. Looptijd	4
Artikel 4. Minicompetitie	4
Artikel 5. Prijzen	5
Artikel 6. Gunning zonder minicompetitie	5
Artikel 7. Overeenkomst van opdrachtverstrekking	6
Artikel 8. Contactpersoon	7
Artikel 9. Klantwaardering	7
Artikel 10. Beëindiging Raamovereenkomst	8
Artikel 11. Slotbepaling	9
Handtekeningenpagina:	11

Overeenkomst
Versiedatum: 28 maart 2014

Bijlagen:

- Bijlage 1** Model aannemingsovereenkomst van opdrachtverstrekking
- Bijlage 2** Financieel overzicht (=inschrijvingsstaat deelplan J1+J2)
- Bijlage 3** Beoordeling van de klantgerichtheid (=resultaat interviews tijdens aanbesteding)
- Bijlage 4** Matrix klantwaardering (wordt nader geconcretiseerd op basis van criteria genoemd in 9.4)

Partijen:

- I. **Grondbank Bennekomseweg Ede C.V.**, gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar enig beherend vennoot Grondbank Bennekomseweg Ede Beheer B.V., gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
 - a. AM Grondbedrijf B.V., gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door • [naam ondertekenaar],
 - b. ASR Vastgoed Exploitatie Ede B.V., gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3584 BB) Utrecht, Pythagoraslaan 2, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V., gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3584 BB) Utrecht, Pythagoraslaan 2, te dezen vertegenwoordigd door • [naam ondertekenaar];
hierna te noemen: **'Opdrachtgever'**;

en
- II. •, een •, statutair gevestigd te • [statutaire vestigingsplaats], met adres postcode, plaats, adres (Postbus nummer, postcode plaats), ingeschreven in het handelsregister onder nummer •, te dezen vertegenwoordigd door • [naam ondertekenaar];
hierna te noemen: **'Wederpartij'**;

de hierboven genoemde partijen hierna ook gezamenlijk te noemen **'Partijen'**;

Overwegingen:

- A. Opdrachtgever is eigenaar van de locatie Enka te Ede;
- B. De locatie Enka te Ede is een grootschalige en langdurige gebiedsontwikkeling bestaande uit ondermeer de realisatie van circa 1.200 woningen;
- C. Opdrachtgever heeft zich verplicht om de locatie Enka te Ede gefaseerd bouw- en woonrijp te doen maken;
- D. Opdrachtgever wil gedurende een zekere tijd vaste afspraken maken met drie aannemers over het gefaseerd bouw- en woonrijp maken van de locatie Enka te Ede;
- E. Opdrachtgever wil daartoe een raamovereenkomst sluiten met een looptijd van twee jaar met twee door Opdrachtgever in te roepen verlengingsopties van één jaar, waarin de voorwaarden voor de door Opdrachtgever gedurende die looptijd te verstrekken opdrachten tot het bouw- en woonrijp maken van de locatie Enka te Ede zijn vastgelegd;
- F. Voor de gunning van de deelname aan de raamovereenkomsten heeft een Europese aanbesteding plaatsgevonden;
- G. Opdrachtgever heeft de deelname aan de raamovereenkomsten gegund aan drie inschrijvers, hierna te noemen: 'Raamcontractant', waaronder Wederpartij;
- H. Opdrachtgever zal met Raamcontractanten soortgelijke raamovereenkomsten als deze Raamovereenkomst sluiten;
- I. Opdrachtgever kan op basis van deze Raamovereenkomst Wederpartij opnieuw oproepen tot mededinging met het oog op het sluiten van een Overeenkomst van opdrachtverstrekking (zoals hierna in Artikel 1.1 gedefinieerd) conform het bepaalde in deze Raamovereenkomst;

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Definities

- 1.1. In deze Overeenkomst hebben de met een hoofdletter aangeduide begrippen de volgende betekenis:

Opdrachtgever:

Grondbank Bennekomseweg Ede C.V.

Overeenkomst van opdrachtverstrekking:

de aannemingsovereenkomst die gesloten wordt na de gunning van een opdracht, waarvan een model als bijlage **Bijlage 1** aan deze Raamovereenkomst is gehecht.

Voorkeursaannemer:

de raamcontractant die op dat moment de hoogste waardering op grond van Artikel 9 heeft.

Raamcontractanten:

de drie door Opdrachtgever op basis van de Europese aanbesteding geselecteerde inschrijvers waarmee een raamovereenkomst wordt gesloten, zijnde ●[naam], ●[naam] en ●[naam].

Raamovereenkomst:

Onderhavige overeenkomst.

Wederpartij:

●[naam].

- 1.2. De in deze Overeenkomst gedefinieerde begrippen kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.

Artikel 2. Doel Raamovereenkomst

- 2.1. Partijen sluiten hierbij deze Raamovereenkomst om de voorwaarden vast te leggen op grond waarvan Opdrachtgever over kan gaan om opdrachten ter zake het bouwen woonrijp van de locatie Enka te Ede te gunnen.

Artikel 3. Looptijd

- 3.1. Deze Raamovereenkomst treedt in werking op het moment waarop deze door Partijen is ondertekend
- 3.2. Deze Raamovereenkomst heeft een looptijd van twee jaar en eindigt op • [datum].
- 3.3. Deze Raamovereenkomst kan door Opdrachtgever tweemaal worden verlengd met één jaar.
- 3.4. De beslissing of Wederpartij in aanmerking komt voor de verlenging genoemd in Artikel 3.3 is afhankelijk van de waardering op grond van Artikel 9.
- 3.5. Indien Opdrachtgever gebruik wenst te maken van het recht tot verlenging van deze Raamovereenkomst, doet Opdrachtgever uiterlijk twee maanden voor het einde van de in Artikel 3.2 bedoelde looptijd schriftelijk mededeling aan Wederpartij.

Artikel 4. Minicompetitie

- 4.1. Opdrachtgever kan Wederpartij opnieuw oproepen tot mededinging via een nadere oproep tot mededinging.
- 4.2. Wederpartij brengt binnen de in de nadere oproep tot mededinging bepaalde termijn een nadere offerte uit aan Opdrachtgever. De in de nadere oproep tot mededinging bepaalde termijn, is een fatale termijn.
- 4.3. Indien de nadere offerte niet binnen de in de nadere oproep tot mededinging bepaalde termijn door Opdrachtgever is ontvangen of deze niet voldoet aan de daaraan gestelde eisen, dan wordt Wederpartij geacht geen nadere offerte te hebben gedaan.
- 4.4. Opdrachtgever kan een boete van € 500,- (vijfhonderd euro) in rekening brengen bij Wederpartij voor iedere keer dat Wederpartij op een daartoe strekkend verzoek van Opdrachtgever geen nadere offerte doet.
- 4.5. De in Artikel 4.4 bedoelde boete is niet van toepassing indien Wederpartij in een voorliggend geval gemotiveerd heeft verzocht om ontheffing van het doen van een nadere offerte en Opdrachtgever dit verzoek heeft gehonoreerd. Opdrachtgever zal een verzoek om ontheffing niet op onredelijke gronden weigeren.
- 4.6. Opdrachtgever beoordeelt de nadere offertes op basis van de in het Bestek vastgestelde criteria en informeert Wederpartij met bekwame spoed over de uitkomst daarvan. Een afwijzing van de nadere offerte wordt gedaan onder vermelding van de relevante redenen.
- 4.7. Indien Wederpartij bij herhaling nalaat een nadere offerte te doen, kan Opdrachtgever de Raamovereenkomst ontbinden.

- 4.8. Indien Raamcontractanten op een daartoe strekkend verzoek van Opdrachtgever geen nadere offerte hebben uitgebracht, mag Opdrachtgever de opdracht aan een derde gunnen. Indien Opdrachtgever de opdracht bij aan een derde gunt, is Opdrachtgever nimmer gehouden enige vergoeding, hoegenaamd en uit welke hoofde dan ook, aan Wederpartij te voldoen en kan Wederpartij geen enkele rechtsvordering jegens Opdrachtgever doen gelden.
- 4.9. Opdrachtgever heeft het recht om Wederpartij niet oproepen tot mededinging via een nadere oproep tot mededinging, indien Wederpartij op grond van Artikel 9 een waardering heeft lager dan 5,0.
- 4.10. Opdrachtgever heeft het recht om Wederpartij niet uit oproepen tot mededinging via een nadere oproep tot mededinging, indien Wederpartij een of meer van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze Raamovereenkomst en/of een of meer van zijn verplichtingen voortvloeiende uit een opdracht waarvoor Overeenkomst van opdrachtverstrekking is gesloten, niet, niet behoorlijk of niet tijdig nakomt en/of indien een situatie als bedoel in Artikel 10.2 zich voordoet.

Artikel 5. Prijzen

- 5.1. De prijs die Wederpartij aan Opdrachtgever offreert naar aanleiding van een nadere oproep tot mededinging als bedoeld in Artikel 4, zal op redelijkheid en marktconformiteit worden getoetst waarbij o.a. de prijzen vastgelegd in het als **Bijlage 2** aan deze Raamovereenkomst gehechte financiële overzicht wordt gehanteerd.

Artikel 6. Gunning zonder minicompetitie

- 6.1. Opdrachtgever is gerechtigd opdrachten tot € 100.000,-- excl. BTW én die een dwingende planning- of uitvoeringstechnische aanleiding hebben, zonder Raamcontractanten opnieuw tot mededinging op te roepen, aan Voorkeursaannemer te gunnen.
- 6.2. Voorafgaande aan de gunning aan Voorkeursaannemer, zal Opdrachtgever een nadere oproep tot offertuitbrenging doen aan Voorkeursaannemer.
- 6.3. Voorkeursaannemer brengt binnen de in de nadere oproep tot offertuitbrenging bepaalde termijn, de nadere offerte uit aan Opdrachtgever. De in de nadere oproep tot offertuitbrenging bepaalde termijn, is een fatale termijn.
- 6.4. Indien de offerte niet binnen de in de nadere oproep tot offertuitbrenging bepaalde termijn door Opdrachtgever is ontvangen of deze niet voldoet aan de daaraan

gestelde eisen, dan wordt Voorkeursaannemer geacht geen offerte te hebben gedaan.

- 6.5. Opdrachtgever kan een boete van € 500,- (vijfhonderd euro) in rekening brengen bij Voorkeursaannemer voor iedere keer dat Voorkeursaannemer op een daartoe strekkend verzoek van Opdrachtgever geen offerte doet.
- 6.6. De in Artikel 6.5 bedoelde boete is niet van toepassing indien Voorkeursaannemer in een voorliggend geval gemotiveerd heeft verzocht om ontheffing van het doen van een offerte en Opdrachtgever dit verzoek heeft gehonoreerd. Opdrachtgever zal een verzoek om ontheffing niet op onredelijke gronden weigeren.
- 6.7. Opdrachtgever beoordeelt de offerte van Voorkeursaannemer op basis van de in het Bestek vastgestelde criteria en informeert Voorkeursaannemer met bekwame spoed over de uitkomst daarvan. Een afwijzing van de offerte wordt gedaan onder vermelding van de relevante redenen.
- 6.8. Indien Voorkeursaannemer bij herhaling nalaat een offerte te doen, kan Opdrachtgever de Raamovereenkomst ontbinden.
- 6.9. Indien Voorkeursaannemer op een daartoe strekkend verzoek van Opdrachtgever geen nadere offerte heeft uitgebracht, mag Opdrachtgever de opdracht bij de raamcontractant plaatsen die de op een na hoogste waardering op grond van Artikel 9 heeft door een nadere oproep tot offertuitbrenging te doen. Indien Opdrachtgever de opdracht aan de raamcontractant gunt die de op een na hoogste waardering op grond van Artikel 9 heeft, is Opdrachtgever nimmer gehouden enige vergoeding, hoegenaamd en uit welke hoofde dan ook, aan Voorkeursaannemer te voldoen en kan Voorkeursaannemer geen enkele rechtsvordering jegens Opdrachtgever doen gelden.
- 6.10. De prijs die Wederpartij aan Opdrachtgever offreert naar aanleiding van een oproep als bedoeld in Artikel 4, zal op redelijkheid en marktconformiteit worden getoetst waarbij o.a. de prijzen vastgelegd in het als **Bijlage 2** aan deze Raamovereenkomst gehechte financiële overzicht wordt gehanteerd.
- 6.11. In afwijking van artikel 6.1 is de Opdrachtgever gerechtigd opdrachten tot € 100.000,- excl. BTW aan een andere partij te gunnen dan de Voorkeursaannemer indien hierbij zwaarwegende belangen een rol spelen voor de opdrachtgever. De Opdrachtgever zal dit gemotiveerd kenbaar maken aan alle partijen.

Artikel 7. Overeenkomst van opdrachtverstrekking

- 7.1. Opdrachten worden uitgevoerd op grond van een Overeenkomst van opdrachtverstrekking, doch niet eerder dan nadat de desbetreffende Overeenkomst van opdrachtverstrekking rechtsgeldig is gesloten.

- 7.2. Opdrachtgever is gerechtigd om op grond van zwaarwegende redenen het als **Bijlage 1** aan deze Raamovereenkomst gehechte model te wijzigen.
- 7.3. Voorafgaande aan de wijziging van het als **Bijlage 1** aan deze Raamovereenkomst gehechte model, zal Opdrachtgever Wederpartij gemotiveerd informeren over de wijziging. Indien Wederpartij niet akkoord is met de wijziging, is Wederpartij gerechtigd deze Raamovereenkomst buitengerechtelijk schriftelijk te ontbinden.

Artikel 8. Contactpersoon

- 8.1. Contactpersoon voor Opdrachtgever is: • [naam], • [gegevens].
- 8.2. Contactpersoon voor Wederpartij is: • [naam], • [gegevens].

Artikel 9. Klantwaardering

- 9.1. Bij de Europese aanbesteding heeft Opdrachtgever de klantgerichtheid van Raamcontractanten beoordeeld. De uitkomst van de beoordeling van de klantgerichtheid is als **Bijlage 3** aan deze Raamovereenkomst gehecht.
- 9.2. Bij aanvang van deze Raamovereenkomst heeft Wederpartij de in **Bijlage 3** bepaalde waardering, welke is uitgedrukt in een waarderingcijfer. Deze waardering geldt totdat Opdrachtgever deze waardering heeft gewijzigd.
- 9.3. Opdrachtgever zal de klantgerichtheid van Wederpartij na iedere opdracht waarderen door middel van een evaluatie die leidt tot een waarderingcijfer.
- 9.4. De klantgerichtheid van Wederpartij wordt door Opdrachtgever bij de evaluaties beoordeeld op grond van de volgende criteria:
 - a. omgaan met tussentijdse wijziging in fasering en planning;
 - b. wijze van uitvoering van coördinatie tussen de aannemer(s) van de woningen en commercieel vastgoed, nutsbedrijven, de beheerders van kabels en leidingen, huurders en bewoners;
 - c. mate van proactief optreden ten aanzien van de opdracht in de meest brede zin, waaronder, doch niet uitsluitend, de planning, het proces, de technische uitvoering en het zoeken en vinden van oplossingen voor problemen;
 - d. communicatiegedrag en –vaardigheden;
 - e. omgaan met onvoorziene omstandigheden
 - f. het nakomen van afspraken;
 - g. opgeleverde kwaliteit, de hoeveelheid opleveringspunten bij oplevering;

- h. mate van personele wisselingen die nadelige gevolgen hebben voor de opdracht in de meest brede zin, waaronder, doch niet uitsluitend, de planning, het proces, de technische uitvoering en het zoeken en vinden van oplossingen voor problemen;

welke criteria door Opdrachtgever zijn voorzien van de scores die opgenomen zijn op de als **Bijlage 4** aan deze Raamovereenkomst gehechte Matrix klantwaardering.

- 9.5. Na een evaluatie zal Opdrachtgever Wederpartij schriftelijk informeren over de uitkomst. Op verzoek van Wederpartij zal Opdrachtgever de uitkomst van de evaluatie mondeling toelichten tijdens een overleg.

Artikel 10. Beëindiging Raamovereenkomst

- 10.1. Opdrachtgever is gerechtigd om deze Raamovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, onverminderd het recht op schadevergoeding en/of haar recht om haar verplichtingen uit deze Raamovereenkomst geheel of gedeeltelijk op te schorten, indien Wederpartij een of meer van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze Raamovereenkomst en/of een of meer van zijn verplichtingen voortvloeiende uit een opdracht waarvoor een Overeenkomst van opdrachtverstrekking is gesloten, niet, niet behoorlijk of niet tijdig nakomt of is nagekomen.
- 10.2. De Opdrachtgever heeft het recht deze Raamovereenkomst zonder dat enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst is vereist en onverminderd de overige rechten van Opdrachtgever, geheel of gedeeltelijk te ontbinden door middel van een aan Wederpartij gericht aangetekend schrijven, indien:
 - a. Wederpartij zijn bedrijfsvoering geheel – dan wel een wezenlijk gedeelte daarvan – staakt dan wel overdraagt, dan wel indien Wederpartij wordt geliquideerd, vereffend en/of ontbonden;
 - b. Wederpartij de vrije beschikking mocht verliezen over zijn vermogen of een zodanig gedeelte daarvan, respectievelijk op een zodanige wijze dat naar het oordeel van Opdrachtgever behoorlijk en tijdige nakoming van deze Raamovereenkomst in gevaar dreigt te komen;
 - c. Wederpartij (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt, aan Wederpartij (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend, het faillissement van Wederpartij wordt aangevraagd of Wederpartij in staat van faillissement wordt verklaard;
 - d. Wederpartij haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt;
 - e. Opdrachtgever redelijke gronden heeft om aan te nemen dat Wederpartij haar verplichtingen uit hoofde van deze Raamovereenkomst, niet, niet tijdig of niet behoorlijk zal (kunnen) nakomen;

- f. Opdrachtgever redelijke gronden heeft om aan te nemen dat de integriteit van Wederpartij in het geding is, waarvan in ieder geval is indien Wederpartij strafrechtelijk is veroordeeld, is beboet door de ACM dan wel een of meer wettelijke verplichtingen niet is nagekomen.
- 10.3. Als een situatie zich als bedoeld in Artikel 10.2 voordoet, is Wederpartij verplicht Opdrachtgever daarvan binnen twee weken in kennis te stellen bij aangetekende brief.
- 10.4. Ingeval van ontbinding is Wederpartij verplicht alle in diens bezit zijnde gegevens, bescheiden en materialen, die betrekking hebben op deze Raamovereenkomst onverwijld op eerste verzoek van Opdrachtgever aan hem ter beschikking te stellen. Tevens is Wederpartij bij ontbinding van deze Raamovereenkomst verplicht alles te doen wat redelijkerwijs noodzakelijk is om een verantwoorde overdracht van de verplichting tot de uitvoering van een opdracht door een andere aannemer te doen plaatsvinden.
- 10.5. Opdrachtgever is gerechtigd om indien een of meer van de drie raamovereenkomsten is ontbonden, met een of meer andere inschrijvers bij de Europese aanbesteding een raamovereenkomst te sluiten. Opdrachtgever zal ter zake van de selectie van de andere inschrijvers, de bij de Europese aanbesteding bepaalde volgorde betrachten. Voorafgaande aan het sluiten van de raamovereenkomst zal Opdrachtgever toetsen of de desbetreffende inschrijver nog in staat is de raamovereenkomst behoorlijk na te komen.

Artikel 11. Slotbepaling

- 11.1. De algemene leverings- en betalingsvoorwaarden van Wederpartij, dan wel andere algemene of bijzondere voorwaarden van Wederpartij, zijn uitdrukkelijk niet van toepassing op deze Raamovereenkomst en de Overeenkomst van opdrachtverstrekking.
- 11.2. Wederpartij verklaart dat hij in het kader van de gunning van deze Raamovereenkomst en evenmin ter verkrijging van opdrachten tot het verrichten opdrachten, personeel van Opdrachtgever generlei voordeel heeft geboden, gegeven, doen aanbieden of doen geven, respectievelijk zal bieden, geven, zal doen aanbieden of zal doen geven. Hij zal dat ook niet alsnog doen teneinde personen in dienst van Opdrachtgever te bewegen enige handeling te verrichten of na te laten.
- 11.3. Deze Overeenkomst bevat de gehele overeenkomst welke tussen Partijen is gesloten omtrent het onderwerp daarvan.

- 11.4. Aan een koptekst boven een artikel in deze Overeenkomst komt geen zelfstandige betekenis toe. De koptekst boven een artikel dient slechts ter bevordering van de leesbaarheid.
- 11.5. Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door Partijen.
- 11.6. De rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst kunnen niet worden overgedragen of bezwaard.
- 11.7. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst niet rechtsgeldig blijkt te zijn, zal deze Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.
- 11.8. De overwegingen en de bijlagen vormen onderdeel van deze Overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheden tussen de artikelen van deze Overeenkomst en de inhoud van de bijlagen, prevaleert het bepaalde in de artikelen van deze Overeenkomst. Een verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de overwegingen en de bijlagen behorende bij deze Overeenkomst.
- 11.9. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 11.10. Alle geschillen welke tussen Partijen mochten ontstaan, naar aanleiding van deze Overeenkomst dan wel nadere overeenkomsten en andere handelingen in samenhang met deze Overeenkomst zoals bijvoorbeeld, zij het niet uitsluitend, onrechtmatige daden, onverschuldigde betalingen en ongegronde verrijkingen, zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.

Handtekeningenpagina volgt

Overeenkomst
Versiedatum: 28 maart 2014

Handtekeningenpagina:

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te • [plaats] op • [datum]

Grondbank Bennekomseweg Ede C.V.

namens deze:

- [Naam]

Wederpartij

namens deze:

- [Naam]