

TURNKEY-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

PARTIJEN:

BPD ONTWIKKELING BV

EN

<INVULLEN>

PROJECT <INVULLEN>

TE <INVULLEN>

TER INFO – INTERNE OPMERKING

- (1.) 4 DEC. 2023: ART. 17.1 >> AFGIFTE BANKGARANTIE OF BORG BIJ “6-WEKENBRIEF” (GENOEMD IN ART. 11.2) – WAS EERDER UITERLIJK BIJ OPLEVERING.
- (2.) 11 JAN. 2024: ART. 20 AANGEVULD I.V.M. WET KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN (WKB)

CONCEPT D.D. []

(VERSIE 11 JANUARI 2024)

DE ONDERGETEKENDEN:

1. BPD Ontwikkeling BV, statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, mede kantoorhoudende te [kies één van de volgende opties]
 Amersfoort aan De Brand 30 (3823LK) (vestigingsnr. 000016178122),
 Amsterdam aan het IJsbaanpad 1 (1076 CV) (Vestigingsnr. 000016178106),
 Delft aan de Poortweg 2 (2612PA) (vestigingsnr. 000016178114),
 Eindhoven aan de Melkfabriekstraat 11-J (5613MW) (vestigingsnr. 000016178203),
 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder:
 BPD Europe BV, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Amsterdam aan het IJsbaanpad 1 (1076 CV), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer drs. H.H. Janssen en mevrouw mr. G. Voorhorst, hierna te noemen: “**(de) Opdrachtgever**”;
2. [], statutair gevestigd te [], ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel [], kantoorhoudende te [] aan de [], hierbij vertegenwoordigd door [], hierna te noemen: “**(de) Ondernemer**”;

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna (gezamenlijk) ook te noemen: “**Partij(en)**”;

OVERWEGINGEN:

- a. Opdrachtgever is eigenaar van, dan wel heeft het recht op levering verkregen van, percelen grond gelegen aan <INVULLEN ADRES> te <INVULLEN PLAATS>, kadastraal bekend gemeente <INVULLEN>, sectie <INVULLEN>, nummer(s) <INVULLEN>, zoals gemarkeerd op de als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening, hierna gezamenlijk te noemen: de Grond;
- b. Opdrachtgever heeft - middels een bouw-/ontwikkelteam - op de Grond een project ontwikkeld, bestaande uit <INVULLEN>, hierna tezamen te noemen “**Het Werk**”;
- c. Ondernemer is in verband met de realisatie van Het Werk op <INVULLEN> uitgenodigd tot deelname aan een bouw-/ontwikkelteam waarbij Partijen onder meer een Technische Omschrijving tot stand hebben gebracht, en Partijen uiteindelijk overeenstemming hebben bereikt over de Prijs ter zake van Het Werk;
- e. De Ondernemer voert Het Werk op Turn Key-basis uit, waarbij Het Werk volledig gebruiksgereed (zoals is beschreven in deze Overeenkomst) aan Opdrachtgever wordt opgeleverd en Het Werk eerst vanaf dat moment voor risico komt van de Opdrachtgever, in verband waarmee de Ondernemer Het Werk deugdelijk verzekerd houdt. Mede vanwege het feit dat Partijen zijn overeengekomen dat bij Ondernemer alle risico's liggen ter zake van Het Werk, waaronder in ieder geval het ontwerp- en realisatierisico, hebben Partijen geopteerd voor onderhavige Overeenkomst;
- f. Opdrachtgever is bereid tijdens de realisatie en reeds vóór de voltooiing van Het Werk, vanaf de realisatie, die geheel voor rekening en risico van de Ondernemer geschiedt, conform **artikel 6** de Prijs in termijnen te voldoen;
- g. **[optie:** Ter zake van de [] binnen het project zijn de Opdrachtgever en de Ondernemer een aparte overeenkomst aangegaan (of zullen deze aangaan), waarbij laatstgenoemde overeenkomst in onlosmakelijk en onverbrekelijk verband staat/staan met onderhavige Overeenkomst;]
- h. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de ontwikkeling, realisatie alsmede de Prijs van Het Werk en Partijen wensen hierbij samen te werken op de wijze zoals in onderhavige Overeenkomst is uiteen gezet.
- i. Deze Overeenkomst bevat **[optie: (tezamen met de separate overeenkomst genoemd in overweging g.)]** de gehele wilsovereenstemming tussen Partijen met betrekking tot de ontwikkeling

Paraaf Opdrachtgever

Paraaf Ondernemer

en realisatie van het Project. Eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten tussen Partijen, worden geacht in deze Overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1 DEFINITIES

1.1 Tenzij in deze Overeenkomst uitdrukkelijk het tegendeel blijkt, zullen de navolgende begrippen in deze Overeenkomst de daaraan beschreven betekenis hebben:

- (a) **“Adviseur”**: de architect, de constructeur en/of overige adviseurs, waarmee Opdrachtgever een overeenkomst heeft gesloten ter zake van de ontwikkeling van Het Werk, een en ander zoals nader is aangegeven op het als **Bijlage 2** aangehechte overzicht, waarbij tevens de betreffende opdrachten/overeenkomst zijn bijgevoegd.
- (b) **“Bouwrijp”**: **optie**: de bouwrijpe staat van de Grond waarop Het Werk wordt gerealiseerd, zoals genoemd in artikel [] van de als **Bijlage 14** aangehechte overeenkomst [] d.d. [] met de Gemeente;]
de bouwrijpe staat van de Grond waarop Het Werk wordt gerealiseerd, zodanig dat deze geschikt zijn voor (verdere) inrichting en bebouwing, in ieder geval - voor zo ver van toepassing - omvattende: sloop- en opruimingswerkzaamheden, het opschonen en dempen van watergangen, het uitvoeren van grondwerken (waaronder begrepen het zo nodig ophogen (van delen) van het plangebied (waar de Grond onderdeel van uitmaakt) is gelegen en het voorbelasten ervan, het leggen van bruggen, duikers en drainage, de aanleg van (openbare) bouwwegen, paden, waterpartijen - met bijbehorende oeverbeschermingen -, [parkeervoorzieningen] en alle daarbij behorende werken en werkzaamheden; en welke zich minimaal kwalificeren als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 juncto lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968].
- (c) **“BTW”**: De omzetbelasting als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968. De BTW is berekend conform de ten tijde van het tekenen van deze Overeenkomst geldende bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de BTW wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
- (d) **“Dag(en)”**: kalenderdag(en).
- (e) **“Eindafnemer(s)”**: de (eind-) huurder, belegger, koper, (eind-) gebruiker, hoegenaamd dan ook van de te realiseren woningen/appartementen met ondergrond/erf en verdere aanhorigheden, waaraan Opdrachtgever gedeelten of het geheel van Het Werk zal vervreemden, verkopen, verhuren, in gebruik geven, overdragen, leasen.
- (f) **“Gemeente”**: gemeente **<INVULLEN>**.
- (g) **“Grond”**: de percelen, kadastraal bekend **gemeente <INVULLEN>, sectie <INVULLEN>, nummer(s) <INVULLEN>**, zoals gemarkeerd op de als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening ter grootte van ca. **<INVULLEN>**.
- (h) **“Meetcertificaat”**: Het door een onafhankelijke deskundige conform NEN 2580 - aan de hand van nameting in het werk - op te stellen meetcertificaat (type A) met betrekking tot het gerealiseerde aantal GBO (gebruiksoppervlak) respectievelijk BVO (bruto vloeroppervlak) van het Werk.

- (i) "Oplevering": de termijn binnen welke Het Werk door de Ondernemer aan de Opdrachtgever moet worden opgeleverd, op de wijze als voorzien in de paragrafen 9 en 10 van de U.A.V. (met dien verstande dat voor de aannemer "Ondernemer" en voor de opdrachtgever en/of de directie "Opdrachtgever" gelezen dient te worden), een en ander overeenkomstig **artikel 11**.
- (j) "Omgevingsvergunning": de door de Opdrachtgever aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die noodzakelijk is voor de realisatie van het Werk (zie **Bijlage 5**);
 [optie: Door de Ontwikkelaar is tevens een ontheffing / vergunning voor de Wet natuurbescherming aangevraagd.]
 [optie: Door de Ontwikkelaar is tevens een Watervergunning aangevraagd, bijv. in verband met het onttrekken van grondwater bij bronbemaling.]
 De Ondernemer zorgt voor de tijdige verkrijging van **alle overige publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen** die de Ondernemer nodig heeft of wenst voor de realisatie van het Werk.
 De Opdrachtgever is verplicht, voor zover dat in zijn vermogen ligt, de Ondernemer de medewerking te verlenen die noodzakelijk is voor het verkrijgen van voornoemde publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen.
- (k) "Overeenkomst": onderhavige overeenkomst, waarbij Ondernemer voor eigen rekening en risico tegen de Prijs, binnen een overeengekomen duur, Het Werk onder haar beheer en verantwoordelijkheid zal (uit)ontwikkelen en realiseren en het sleutelklaar, in voltooide staat en volledig verhuur- en gebruiksgereed opleveren aan Opdrachtgever, waarbij er uiteindelijk geen (opleverings-) gebreken en onvolkomenheden aanwezig zijn.
 Het Werk dient te allen tijde te voldoen, in ieder geval bij de Datum van Oplevering, aan de alsdan geldende beschikkingen en aanwijzingen van overheidswege, waaronder (omgevings-) vergunning(en), wet- en regelgeving waaronder in het bijzonder het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), bouwverordening, normen (NEN, e.d.), Technische Omschrijving (**Bijlage 3**), al hetgeen is opgenomen in de Overeenkomst, de eisen van goed en deugdelijk werk alsmede de eisen van nutsbedrijven, Gemeente, e.d.
 Ondernemer draagt hierbij alle risico's, waaronder in ieder geval die ter zake van het ontwerp en de realisatie van Het Werk. **Voorts valt onder de verplichtingen van de Ondernemer, de klachtafhandeling in en buiten rechte van de Eindafnemer(s) ex artikel 13.5.**
- (l) "Prijs": het vaste bedrag dat Opdrachtgever aan Ondernemer verschuldigd is conform het Termijnschema als bijgevoegd in **Bijlage 4** voor de gehele ontwikkeling en realisatie van Het Werk conform wet- en regelgeving waaronder het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), bouwverordening, (omgevings-) vergunning(en), normen (NEN, e.d.), beschikkingen van overheidswege, eisen nutsbedrijven, Technische Omschrijving, de Overeenkomst, de eisen van goed en deugdelijk werk e.d., inclusief alle bijkomende kosten. De Prijs is een totaalbedrag voor Het Werk, waarbij de beschikbaarstelling van gereedschappen, levering van de nodige bouw-/hulpstoffen, materieel en materialen nodig voor het werk, maar ook de betaling van precario, verzekeringen, kosten van aansluiting van hulpleidingen, het laten verleggen van nutskabels en leidingen, hoegenaamd ook, worden geacht te zijn inbegrepen.
 De Prijs is vast en derhalve niet vatbaar voor wijzigingen, waaronder die ter zake stijging van materiaal-, loon-, grondstofkosten, belastingen (anders dan de BTW), bijkomende kosten e.d. Tevens is in de Prijs een vergoeding verdisconteerd vanwege de ontwerpaansprakelijkheid.
- (m) "Start Bouw": het moment waarop de Ondernemer met de feitelijke werkzaamheden ter zake van Het Werk aanvangt. Als moment Start bouw wordt:
@ in geval van (grondgebonden) Woningen geldt:

- a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het eerste blok Woningen van het Project; óf
- b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van het eerste blok Woningen van het Project; óf
- c. indien het (op grond van de Overeenkomst) tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van de zich onder de percelen van het eerste blok Woningen van het Project bevindende bron(nen) ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie voor de betreffende Woningen.

@in geval van appartementsrechten geldt:

- a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het hoofdgebouw; óf
 - b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van het hoofdgebouw; óf
 - c. indien het (op grond van de Overeenkomst) tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het Gebouw bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie;
- (n) "Technische Omschrijving": de *technische omschrijving* voor Het Werk met bijbehorende tekeningen en eventuele nota's of staten van wijziging, waarin onder meer zijn verwerkt de uitgangspunten zoals Partijen overeen zijn gekomen ter zake het kwaliteitsniveau, de garanties, de afwerking en de ontwikkeling van Het Werk en de stelposten ter zake van Het Werk, welke Technische Omschrijving, als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht.
- (o) "U.A.V.": Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012. De UAV-2012 zijn niet op deze Overeenkomst van toepassing, behoudens de paragrafen genoemd in onderhavige Overeenkomst.
- (p) "Het Werk": **<INVULLEN> [OPTIE: , de aanleg van het Mandelig Terrein]**, een en ander zoals uiteengezet in de Technische Omschrijving.
- (q) "Werkbare werkdag": Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer gedurende ten minste vijf (5) uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen, al dan niet door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven, erkende rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen alsmede de door de directie van de Ondernemer in overleg met de ondernemingsraad of de personeelsvertegenwoordiging vastgestelde collectieve vakantiedagen en andere roostervrije dagen.
- (r) **OPTIE (indien een Mandelig Terrein deel uitmaakt van het Project)**
"Mandelig Terrein": Het (binnen)terrein met de daarop aan te leggen parkeerplaatsen en alle overige voorzieningen zoals bestrating, riolering, verlichting, groenvoorziening, een en ander zoals nader omschreven in de Technische Omschrijving (**Bijlage 3**).
- (s) **OPTIE:**
"Duurzame Energievoorziening": systeem ten behoeve van de levering van warmte (ruimteverwarming en verwarming van tapwater) en koude (ruimtekoeling), zie **artikel 19**.

- 1.2 De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Aan de koptekst boven een artikel komt geen zelfstandige betekenis toe. De overwegingen en de bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.
- 1.4 Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een bijlage of een artikel, is bedoeld een verwijzing naar een bijlage of een artikel bij of van deze Overeenkomst. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en het bepaalde in de daarbij behorende bijlagen, prevaleert het bepaalde in de onderhavige Overeenkomst.
- 1.5 Deze Overeenkomst bevat de gehele wilsovereenstemming tussen Partijen met betrekking tot de ontwikkeling en realisering van Het Werk; eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten tussen Partijen worden geacht in deze Overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.

ARTIKEL 2 – OPDRACHT / OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

- 2.1 Opdrachtgever draagt op aan Ondernemer, gelijk Ondernemer van Opdrachtgever aanvaardt, de ontwikkeling en realisatie van Het Werk zoals in onderhavige Overeenkomst nader omschreven, overeenkomstig de hierna opgesomde documenten, waarbij de volgende rangorde geldt:
 - (a.) de tijdens de bouw geldende wet- en regelgeving, alsmede de voorschriften zoals opgenomen in de Omgevingsvergunning (**Bijlage 5**);
 - (b.) de Technische Omschrijving (**Bijlage 3**);
 - (c.) **<INVULLEN>**
- 2.2 Deze Overeenkomst wordt gesloten onder de cumulatieve, opschortende voorwaarden dat uiterlijk **<INVULLEN DATUM>**:
 - (a.) alle voor de realisatie van Het Werk benodigde publiek- en privaatrechtelijke medewerking, onherroepelijke omgevingsvergunning(en), toestemmingen en/of vrijstellingen zijn verkregen; en
 - (b.) Opdrachtgever de eigendom heeft verkregen van de Grond, de Grond Bouwrijp is en gekwalificeerd kan worden als "bouwterrein" in de zin van artikel 11, lid 1, juncto lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
 - (c.) de Ondernemer een (garantie)certificaat of de zekerheden (een en ander zoals genoemd in **artikel 17**) aan de Opdrachtgever heeft verstrekt; en
 - (d.) er verder geen belemmeringen zijn die de realisatie van Het Werk objectief aantoonbaar redelijkerwijs frustreren,
 op welke voorwaarden uitsluitend Opdrachtgever een beroep kan doen.

De Opdrachtgever bericht schriftelijk aan de Ondernemer, dat er is voldaan aan voornoemde opschortende voorwaarden c.q. dat Opdrachtgever op die voorwaarden niet langer een beroep doet.

ARTIKEL 3 - ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

De U.A.V. zijn niet op deze Overeenkomst van toepassing, behoudens paragraaf 9 (met uitzondering van de daarin genoemde par. 27) tot en met en paragraaf 11, indien en voor zover daar in deze Overeenkomst nadrukkelijk naar wordt verwezen. Met dien verstande dat uitsluitend voor deze paragrafen voor 'opdrachtgever' en/of 'directie' gelezen dient te worden 'Opdrachtgever', voor 'aannemer' gelezen dient te worden 'Ondernemer' en voor 'werk' gelezen dient te worden 'Het Werk'.

ARTIKEL 4 – ONTWERPAANSPRAKELIJKHEID

- 4.1 Opdrachtgever is eigenaar van de (architectonisch, constructieve, installatietechnische, akoestische en bouwfysische) ontwerpen met betrekking tot Het Werk (c.q. Opdrachtgever heeft als opdrachtgever van de Adviseurs het recht om Het Werk te (doen) realiseren overeenkomstig de desbetreffende ontwerpen), welke ontwerpen zijn vervat in de Technische Omschrijving (**Bijlage 3**).
- 4.2 De Ondernemer heeft de in **lid 1** van dit artikel bedoelde ontwerpen (voor zover deze betrekking hebben op Het Werk), alsmede de daaraan ten grondslag liggende documenten die door Opdrachtgever aan de Adviseurs zijn aangeleverd, bestudeerd en deugdelijk bevonden en voorts vastgesteld dat deze documenten onderling niet tegenstrijdig zijn met de vigerende wet- en regelgeving waaronder het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), bouwverordening, (omgevings-)vergunning(en), normen (NEN, e.d.), beschikkingen van overheidswege alsmede de eisen van nutsbedrijven. De Ondernemer aanvaardt hierbij de aansprakelijkheid voor wat betreft de juistheid en volledigheid van die ontwerpen (de nadere uitwerking van de ontwerpen, aanvulling en/of aanpassing daaronder begrepen) en de daaraan ten grondslag liggende documenten.
De Ondernemer kan mitsdien Opdrachtgever ook niet aanspreken voor de gevolgen van – noodzakelijke - wijziging(-en) van de situatietekening die behoort bij de Technische Omschrijving. De Ondernemer vrijwaart Opdrachtgever voor aanspraken van een ieder en van welke aard of omvang dan ook ter zake van ondeugdelijkheden c.q. gebreken in die ontwerpen en/of documenten (geschillen met betrekking tot afwijkende perceelsgrootte daaronder begrepen). Eventuele tekortkomingen of gebreken in de ontwerpen en/of documenten vormen voor de Ondernemer geen grond tot ontbinding van deze Overeenkomst.
- 4.3 Alle werktekeningen (o.a. bouwkundig, constructief en installatietechnisch) zullen in nader overleg tussen Opdrachtgever met Ondernemer, en met uiteindelijke goedkeuring van Opdrachtgever, door/namens **OPTIE 1: Opdrachtgever** **OPTIE 2: Ondernemer** worden vormgegeven zonder dat de Prijs hierdoor gewijzigd kan worden.
- 4.4 Opdrachtgever draagt hierbij over aan de Ondernemer, welke overdracht hierbij door de Ondernemer wordt aanvaard, de rechten en aanspraken welke voor Opdrachtgever voortvloeien uit de door haar met de Adviseurs gesloten overeenkomsten, welke overeenkomsten zijn aangehecht als **Bijlage 2**, een en ander met uitzondering van de in **lid 1** van dit artikel genoemde (intellectuele) eigendoms- dan wel gebruiksrechten van Opdrachtgever op de ontwerpen met betrekking tot Het Werk, welke uitdrukkelijk niet onder deze overdracht zijn begrepen.
Deze Overeenkomst geldt als akte in de zin van artikel 3:94 BW. Zowel Opdrachtgever als de Ondernemer is bevoegd om van deze cessie mededeling te doen aan de Adviseurs.

ARTIKEL 5 - REALISATIE VAN HET WERK

- 5.1 De Ondernemer verplicht zich jegens de Opdrachtgever om Het Werk op grond van de Overeenkomst, in continue verband te realiseren zodanig dat de Oplevering kan plaatsvinden volgens **artikel 11** van deze Overeenkomst.
- 5.2 De wijze van realisatie van Het Werk moet zodanig zijn dat voor de Opdrachtgever geen nodeloze hinder te duchten is. De Ondernemer dient Het Werk zodanig uit te voeren dat daardoor schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 5.3 Onverminderd overige verantwoordelijk- en aansprakelijkheden, waaronder die van **artikel 4** van deze Overeenkomst, is de Ondernemer ook aansprakelijk voor alle schade die tijdens de realisatie c.q. uitvoering ontstaat of te eniger tijd mocht ontstaan, alsmede schades aan de met Het Werk in verband

staande werken. Onder de aansprakelijkheid van Ondernemer jegens Opdrachtgever valt ook die ter zake de onderaannemers, ingeschakelde hulppersonen, ZZP-ers, personeel, installateurs, leveranciers, adviseurs (constructeurs e.d.).

- 5.4 Ondernemer vrijwaart Opdrachtgever en Eindafnemer(s) voor alle schade en kosten als gevolg van onvolkomenheden/tekortkomingen/gebreken in de realisatie van Het Werk, maar ook tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schaden en kosten. Ondernemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen alle aanspraken van Eindafnemer(s), hoe ook genaamd, in verband met en/of voortvloeiende uit het ontwerp en de realisatie van Het Werk. De Opdrachtgever is gerechtigd alle aanspraken jegens Ondernemer, voortvloeiende uit de onderhavige Overeenkomst aan Eindafnemer(s) van Het Werk, over te dragen. Ondernemer verleent op eerste verzoek van Opdrachtgever daaraan de noodzakelijke medewerking, waaronder die ter zake het cederen van vorderingen.
- 5.5 Ondernemer wordt geacht bekend te zijn met de voor de realisatie c.q. de realisatie van Het Werk belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege.

ARTIKEL 6 - PRIJS, FACTURERING EN BETALINGSREGELING

- 6.1 De Prijs bedraagt **EUR <INVULLEN> (zegge: <INVULLEN> euro) exclusief BTW.**
- 6.2 Opdrachtgever zal, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, de Prijs in termijnen c.q. factuurbedragen aan Ondernemer voldoen overeenkomstig het als **Bijlage 4** opgenomen Termijnschema.

Het percentage van elke door de Ondernemer in te dienen factuur dat door Opdrachtgever (in verband met de verschuldigde loonbelasting en premies werknemersverzekeringen) op de geblokkeerde rekening van de Ondernemer zal worden gestort bedraagt **20 (twintig) procent.**

Op deze Overeenkomst is conform het in artikel 18 bepaalde de ketenaansprakelijkheidsregeling (in de zin van artikel 35 van de Invorderingswet 1990, de Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgevers-aansprakelijkheid 2004 en de Wet aanpak schijnconstructies) van toepassing. In verband hiermee dient de Ondernemer op elke factuur uitdrukkelijk het volgende te vermelden:

- (a) het bedrag gelijk aan 20% van het gedeclareerde bedrag (inclusief verwijzing naar het rekeningnummer van de G-rekening*),
- (b) dat de BTW-verleggingsregeling van toepassing is, alsmede
- (c) het BTW-nummer van Opdrachtgever, te weten: 8004.06.187.B01.

(* geblokkeerde rekening als bedoeld in de Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgevers-aansprakelijkheid 2004, zie tevens **artikel 18.3**)

- 6.3 Met het oog op het verschijnen van een termijn vindt de opneming van het gerealiseerde gedeelte van Het Werk overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 9 van de U.A.V. plaats. Opdrachtgever zal ervoor zorg dragen dat de in **artikel 9** bedoelde waarnemer(s) minimaal één (1) keer per week aanwezig zal/zullen zijn, zodat met inachtneming van de bevoegdheden van deze waarnemers, het gerealiseerde gedeelte van Het Werk kan worden opgenomen.
- 6.4 Na vaststelling van de voortgang van de bouwwerkzaamheden van het desbetreffende gerealiseerd gedeelte van Het Werk, hetgeen zal blijken uit parafering door de waarnemer(s) van de daarop betrekking hebbende stukken, zal de Ondernemer om betaling verzoeken. Een verzoek om betaling

geeft aan op grond van welk feit de Ondernemer recht heeft op betaling en welke termijn het betreft en zal vergezeld zijn van bovenbedoelde, door de waarnemers geparafeerde, stukken.

De uitbetaling van een termijn zal plaatsvinden uiterlijk binnen 30 dagen nadat het verzoek om betaling door de Opdrachtgever is ontvangen, waarna de termijn verschuldigd en opeisbaar worden. De hiervoor bedoelde goedkeuringen strekken uitsluitend tot vaststelling van de verschuldigdheid van de betreffende termijn, en ontslaan de Ondernemer geenszins van zijn verplichtingen tot correcte realisatie van Het Werk conform de onderhavige Overeenkomst.

- 6.5 Door betaling als hiervoor bedoeld, is de Opdrachtgever jegens de Ondernemer geheel gekweten voor dat gedeelte van de Prijs, gelijk aan het bedrag van de alsdan gedane betalingen.

6.6 **Aanpassing Prijs**

Op basis van de aan deze Overeenkomst als **Bijlage 10** gehechte oppervlaktestaat bedraagt het totale (geprognosticeerde) metrage van de woningen / appartementen binnen Het Werk **<INVULLEN>** vierkante meter gebruiksoppervlak (GBO).

Indien uit het Meetcertificaat, welke in opdracht van Opdrachtgever zal worden opgesteld en ter beschikking zal worden gesteld voor de Oplevering, blijkt dat er één of meer woningen binnen het Werk zijn waarvan het gerealiseerde metrage GBO minder bedraagt dan het geprognosticeerde metrage van de betreffende woningen, dan wordt de Prijs (genoemd in **lid 1** van dit artikel) verminderd met **EUR <INVULLEN>** maal het aantal vierkante meters GBO die er minder gerealiseerd zijn dan de in oppervlaktestaat (zie **Bijlage 10**) opgenomen geprognosticeerde metrage GBO per woning.

De bovenomschreven herberekening vindt uitsluitend plaats voor de woningen waarvan bedoelde afwijking tenminste twee procent (2%) bedraagt van het geprognosticeerde metrage GBO van de woningen zoals opgenomen in de oppervlaktestaat (zie **Bijlage 10**).

Indien de som van alle afwijkingen (van alle woningen tezamen) uiteindelijk meer dan 1% van het gezamenlijk oppervlak (metrage GBO) van de woningen bedraagt, en er zodoende minder m2 zijn gerealiseerd, dan zal de Prijs worden verminderd met het hiervoor genoemde bedrag maal het aantal vierkante meters GBO dat er minder gerealiseerd is ten opzichte van het gezamenlijk oppervlak (van alle woningen tezamen).

Het uiteindelijke bedrag wordt in mindering gebracht op de resterende termijnen (zie **Bijlage 4**).

Een afwijking waarbij meer m2 GBO is gerealiseerd, leidt uitdrukkelijk **niet** tot een verhoging van de Prijs.

ARTIKEL 7 - TERBESCHIKKINGSTELLING GROND / AANVANG REALISATIE

- 7.1 De Opdrachtgever zal de Grond aan de Ondernemer ter beschikking stellen nadat (doch zoveel eerder als Opdrachtgever wenst) de Opdrachtgever het bericht zoals genoemd in **artikel 2.2** aan Ondernemer heeft verzonden.

- 7.2 Nadat de Grond aan de Ondernemer ter beschikking is gesteld, vangt de Ondernemer met de realisering van Het Werk aan ("Start Bouw"), binnen een door Opdrachtgever en de Ondernemer gezamenlijk te bepalen termijn opdat Oplevering van Het Werk kan plaatsvinden.

De bouw van Het Werk zal vanaf Start bouw in één bouwstroom en zonder onderbreking worden voortgezet.

ARTIKEL 8 – GROND, KABELS&LEIDINGEN, GRONDWATER, BELENDINGEN

- 8.1 De Ondernemer is verplicht de Opdrachtgever, voor zoveel als mogelijk vóórdat de Opdrachtgever de Grond aan de Ondernemer ter beschikking stelt, te waarschuwen voor zichtbare gebreken in of ongeschiktheid van de Grond.

Partijen hebben – vóórdat de Opdrachtgever de Grond aan de Ondernemer ter beschikking stelt - gezamenlijk de toestand van de Grond opgenomen en vervolgens in een schouwrapport vastgelegd (zie **Bijlage 6**). Voorts is Ondernemer gerechtigd om aanwezig te zijn bij de opname bij levering aan de Opdrachtgever door een derde.

- 8.2 Ondernemer staat er jegens Opdrachtgever voor in dat de Grond en het grondwater alsmede het eventueel door de Ondernemer te gebruiken omliggende werkterrein gedurende de bouwtijd niet worden verontreinigd. Ondernemer is bekend met de (milieukundige) bodemopbouw en de grondwatergegevens, een en ander zoals genoemd in de (in **Bijlage 7**) opgenomen rapportages. Ondernemer wordt voorts geacht op de hoogte te zijn van de staat, de situering en de hoogteligging alsmede van de toegangsmogelijkheden tot de Grond, dit ook in relatie tot het vast te stellen peil. Als peil geldt [].

- 8.3 Ondernemer stelt zich vóór aanvang van de feitelijke bouwwerkzaamheden op de hoogte van de ligging van kabels en leidingen. Ondernemer draagt er zorg voor dat gedurende de Bouwtijd geen schade ontstaat aan kabels en leidingen. Ondernemer meldt de aanvang van de uitvoering van de (graaf)werkzaamheden, waarbij mogelijk in de grond aanwezige kabels en leidingen betrokken zijn, conform de grondroedersregeling (Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken; WIBON) aan het daarvoor bestemde digitaal loket van het Kadaster (Klic-online). Ingeval (de verzekeraar(s) van) de Ondernemer dit noodzakelijk acht, laat Ondernemer -voordat met de feitelijke bouwwerkzaamheden wordt begonnen - een rapport door een beëdigd makelaar, taxateur of expertisebureau opstellen waarin de staat waarin de omringende belendingen verkeren is omschreven. Het betreft de belendingen die zijn gelegen binnen een straal overeenkomstig de eisen zoals die door (de verzekeraar(s) van) de Ondernemer worden gesteld.

- 8.4 De kosten van grondverzet en overige werkzaamheden aan, in of op de Grond uit hoofde van de Overeenkomst die verband houden met de realisatie van Het Werk, komen voor rekening van de Ondernemer en zijn deze kosten begrepen in de Prijs.

ARTIKEL 9 - INSPECTIE

- 9.1 Opdrachtgever is gerechtigd (een) waarnemer(s) aan te wijzen, dan wel als zodanig aangewezen personen door andere te vervangen, die het recht heeft (hebben) om:
- a alle bouwvergaderingen en werkbesprekingen bij te wonen en daarvoor ten minste twee (2) weken van tevoren door Ondernemer uitgenodigd te worden en de notulen van de vorige bouwvergadering- en bespreking te ontvangen;
 - b de Ondernemer te verzoeken om een bouwvergadering te houden, indien hem dit wenselijk voorkomt;
 - c te allen tijde Het Werk te inspecteren en bemonsteringen op te vragen, te keuren en leveringen te controleren (conform **artikel 9.3**);
 - d betalingsverzoeken goed te keuren (conform **artikel 6.3** en **artikel 6.4**);
 - e bij de opnemings- alsook de oplevering van Het Werk aanwezig te zijn en de daarop betrekking hebbende stukken in ontvangst te nemen, waaronder de revisiebescheiden.
- 9.2 De Ondernemer houdt op door haar te bepalen tijdstippen bouwvergaderingen met degenen die voor de realisatie van Het Werk zijn ingeschakeld.

Van hetgeen in de vergadering besproken wordt, worden door/namens de Ondernemer notulen gemaakt die zo spoedig mogelijk aan Opdrachtgever ter beschikking zullen worden gesteld. Voorts verstrekt de Ondernemer aan Opdrachtgever de afschriften van alle overige relevante bescheiden.

- 9.3 De Opdrachtgever heeft recht op bemonstering van materialen alvorens deze toegepast worden. Materialen zullen bemonsterd worden in de bouwvergadering. De Ondernemer zal daartoe voor of uiterlijk bij Start bouw een zogeheten bemonsteringslijst aan de Opdrachtgever ter beschikking stellen.
- 9.4 De Ondernemer verleent gedurende de gebruikelijke werktijden toegang tot Het Werk en het bouwterrein aan de in **artikel 9.1** bedoelde personen en verschaft alle door deze verlangde inlichtingen en stelt deze in de gelegenheid om de door hem noodzakelijk geachte informatie te verkrijgen en het bouwproject te bezoeken. De Opdrachtgever dient zich hierbij aan de veiligheidsinstructie van de Ondernemer te houden.

Het bepaalde in dit artikel ontslaat de Ondernemer op geen enkele wijze van zijn aansprakelijkheid voor de juistheid en deugdelijkheid van het ontwerp van het werk en/of de juistheid en deugdelijkheid van de uitvoering daarvan.

- 9.5 Het zich geïnformeerd houden door Opdrachtgever (of diens deskundige) overeenkomstig deze Overeenkomst, op de realisatie van Het Werk ontheft de Ondernemer op geen enkele wijze van zijn verantwoordelijkheid voor het ontwerp en de realisatie van Het Werk. De Opdrachtgever wordt onder geen enkele omstandigheid geacht (een deel van) deze verantwoordelijkheid te hebben overgenomen.

ARTIKEL 10 - WIJZIGINGEN IN DE CONTRACTSTUKKEN

- 10.1 Wijzigingen ter zake van de Technische Omschrijving op verzoek van de Ondernemer behoeven de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opdrachtgever. Deze wijzigingen zullen niet worden geweigerd indien door de Ondernemer - naar genoegen van de Opdrachtgever - is aangetoond dat cumulatief voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:
- de wijziging redelijkerwijs uit technisch oogpunt noodzakelijk is; en
 - de wijziging de kwaliteit - daaronder begrepen de duurzaamheid - van de tot Het Werk behorende opstellen niet vermindert; en
 - de wijziging geen gevolgen heeft van constructieve aard; en
 - de wijziging - naar objectieve maatstaven te bepalen - het voorgenomen gebruik en de verhuurbaarheid van het Werk niet nadelig beïnvloedt;
 - het architectonisch aanzicht van Het Werk niet verandert; en
 - voor de wijziging geen Omgevingsvergunning of een wijziging van de Omgevingsvergunning is vereist.

Indien de Ondernemer gebruik maakt van de hiervoor beschreven mogelijkheid is zij gehouden daarvan terstond schriftelijk mededeling te doen aan de Opdrachtgever onder omschrijving van de voorgestelde wijziging. De Opdrachtgever kan zijn goedkeuring slechts schriftelijk verlenen.

- 10.2 Een wijziging van de Technische Omschrijving die niet voldoet aan een of meer van de hiervoor in **lid 1** van dit artikel bedoelde voorwaarden kan zonder opgaaf van redenen door de Opdrachtgever worden geweigerd. Indien echter een voorgestelde wijziging van de Technische Omschrijving noodzakelijk is in verband met (gewijzigde) regelgeving dan zal de Opdrachtgever haar goedkeuring niet op onredelijke gronden kunnen onthouden.
- 10.3 De Opdrachtgever zal binnen een week na het schriftelijke verzoek per aangetekende post daartoe

van de Ondernemer schriftelijk aan de Ondernemer mededelen of goedkeuring als verzocht wordt verleend. Indien na twee (2) weken na ontvangst van vorenbedoelde schriftelijke verzoek door de Ondernemer geen reactie van de Opdrachtgever is ontvangen, zal de Ondernemer een herinnering sturen en nogmaals verzoeken om binnen twee (2) weken een en ander te beoordelen. Indien na twee (2) weken na ontvangst van vorenbedoelde schriftelijke herinnering geen reactie van de Opdrachtgever is ontvangen, mag de Ondernemer ervan uitgaan dat de voorgestelde wijziging akkoord is bevonden. Onverminderd het vorenstaande rust op de Opdrachtgever een inspanningsverplichting om zo spoedig mogelijk na ontvangst van vorenbedoelde schriftelijke verzoek c.q. herinnering van de Ondernemer hierop te reageren.

- 10.4 De Opdrachtgever is bevoegd aan de goedkeuring van een wijziging nadere voorwaarden te verbinden, welke voorwaarden;
- uitsluitend betrekking kunnen hebben op (of samenhangen met) de verzochte wijziging; en
 - geen betrekking zullen hebben op verbetering van de kwaliteit van de opstallen ten opzichte van de (door Opdrachtgever goedgekeurde) Technische Omschrijving; en
 - geen afbreuk mogen doen aan rechten van derden.
- 10.5 De Opdrachtgever heeft het recht wijziging van de Technische Omschrijving te verlangen. Uitsluitend door de Opdrachtgever verlangde wijzigingen kunnen tot meer- en minderwerk leiden. Vorenbedoeld meer- en minderwerk zal steeds vooraf door Ondernemer schriftelijk (inclusief aannemers-opslagen) worden geoffreerd aan de Opdrachtgever.
- In de offerte is opgenomen welke consequenties uitvoering van het betreffende meer- en minderwerk ten aanzien van de Oplevering en ten aanzien van de Prijs van Het Werk heeft. Verder is de Ondernemer gehouden om de Opdrachtgever ook te informeren over de eventuele overige consequenties van meer- en minderwerk, waaronder begrepen: vertraging in de bouw, bouwkundige aspecten en dergelijke. De Ondernemer heeft geen recht op verrekening van meerwerk indien de Opdrachtgever niet expliciet (schriftelijk) heeft ingestemd met de voor dat meerwerk uitgebrachte offerte (inclusief de consequenties ten aanzien van de planning van Het Werk en de Prijs) door de Ondernemer.
- 10.6 Wijzigingen als hiervoor in dit artikel bedoeld mogen niet leiden tot vertraging in de geplande datum van Oplevering, tenzij de Opdrachtgever zich daarmee voorafgaand aan de wijziging en schriftelijk akkoord heeft verklaard.

ARTIKEL 11 - OPLEVERING VAN HET WERK

- 11.1 De Oplevering van Het Werk zal plaatsvinden **uiterlijk <INVULLEN> (zegge: INVULLEN) Werkbare werkdagen na Start Bouw.**

De Oplevering van Het Werk zal op één moment derhalve niet gefaseerd plaatsvinden.

@ of indien van toepassing: bloksgewijs @

De maximale tijd tussen Oplevering van het blok dat als eerste wordt opgeleverd en de laatste Woning van het laatste blok bedraagt uiterlijk **<INVULLEN>** maanden op straffe van onderstaande boete.

- 11.2 Onverminderd het in **lid 1** van dit artikel bepaalde, zal de Ondernemer de Opdrachtgever zes (6) maanden van tevoren schriftelijk in kennis stellen van de maand waarin de Oplevering zal plaatsvinden, teneinde de Opdrachtgever c.q. de Eindafnemer in staat te stellen tijdig een aanvang te maken met de verhuur van Het Werk. De Ondernemer zal de daadwerkelijke datum van de Oplevering tenminste zes (6) weken voor de betreffende datum schriftelijk aan Opdrachtgever mededelen. Indien

de Oplevering alsdan op een latere datum plaatsvindt dan op de door Ondernemer overeenkomstig het vorenstaande aan de Opdrachtgever meegedeelde datum, dan is het bepaalde in **lid 4** van dit artikel van overeenkomstige toepassing.

vooropneming

Voordat de opneming, als bedoeld in **lid 6**, geschiedt, vindt eerst een vooropneming plaats. Deze vooropneming geschiedt zo spoedig mogelijk en in de regel circa één maand voorafgaand aan datum Oplevering. In verband met deze vooropneming gelden **lid 8** en **lid 9** van dit artikel onverkort.

Opleveringsprocedure woningen BPD Woningfonds

In verband met (de voorbereidingen ter zake van) de (voor)opneming en dergelijke zullen Partijen de procedure zoals uiteengezet in de *Opleveringsprocedure woningen BPD WONINGFONDS (Bijlage 8A)* in acht nemen.

11.3 **Modelwoning**

De Ondernemer zal er voor zorgdragen dat uiterlijk twee (2) maanden voor de Oplevering een referentiewoning in Het Werk gereed is. Deze referentiewoning zal door de Eindafnemer worden gebruikt als modelwoning voor de verhuur van Woningen in Het Werk. Gezien het belang voor de Opdrachtgever c.q. Eindafnemer van een geschikte modelwoning, zullen Partijen in onderling overleg bepalen welke Woning door de Ondernemer als referentiewoning gereed gemaakt zal gaan worden. De staat bij oplevering van de bedoelde Woning dient in lijn te liggen met hetgeen is overeengekomen ten aanzien van de staat bij oplevering van Het Werk. De referentiewoning dient bij openstelling (bezem)schoon te zijn en ontdaan van bouwvuil. Voorts dient de woning op normale wijze bereikbaar en toegankelijk te zijn. De tijden van de bezichtiging van de referentiewoning (minimaal eens per twee weken) worden in redelijk overleg met de betrokken Partijen geregeld, maar starten niet later dan 16.00 uur.

11.4 De Ondernemer is, voor iedere Dag – waarbij een deel van een dag heeft te gelden als een gehele dag - waarop Het Werk **@ of: het betreffende blok @** na <INVULLEN> **Werkbare werkdagen** na de datum van Start bouw wordt opgeleverd, dan wel voor iedere Dag waarop Het Werk na de door de Ondernemer conform het bepaalde in **lid 2** van dit artikel medegedeelde datum van Oplevering **@ van het betreffende blok @** wordt opgeleverd, een boete verschuldigd die gelijk is aan een kwart promille (0,25‰) van de Prijs. Dit onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding. Onder schade wordt ook verstaan de schade die Eindafnemer(s) hebben geleden en bij de Opdrachtgever hebben geclaimd.

11.5 De Oplevering zal plaatsvinden conform het bepaalde in paragrafen 9 en 10 leden 1 en 2 van de U.A.V., met dien verstande dat voor de Aannemer, Ondernemer en voor de opdrachtgever en/of de directie de Opdrachtgever dient te worden gelezen, zonder dat de U.A.V. van toepassing is op de onderhavige (rechts-)verhouding tussen Ondernemer en de Opdrachtgever en onverminderd het bepaalde in **lid 8** en **lid 9** van dit artikel.

11.6. De Oplevering vindt plaats doordat door of namens de Ondernemer een proces-verbaal wordt opgemaakt van de opneming ten behoeve van de Oplevering. De Opdrachtgever zal de goedkeuring aan de Oplevering verlenen door middel van een voor akkoord ondertekening van het proces-verbaal van Oplevering, zo nodig voorzien van de nodige aantekeningen, opmerkingen, aanvullingen en/of andere wijzigingen of voorbehouden door of vanwege de Opdrachtgever.

OPTIE: De oplevering van het Mandelig Terrein door Ondernemer aan Opdrachtgever/Eindafnemer en de overige eigenaren van het Mandelig Terrein, zal voorafgaand aan de Oplevering plaatsvinden.

- 11.7 Ter zake van de wijze waarop de Opdrachtgever haar goedkeuring verleent aan de Oplevering geldt het bepaalde in paragraaf 9 en 10 van de U.A.V., met dien verstande dat waar in de U.A.V. gesproken wordt over "Aannemer", "Ondernemer" dient te worden gelezen, waar "opdrachtgever" of "directie" staat, "Opdrachtgever" dient te worden gelezen en waar "het werk" staat, "Het Werk" gelezen dient te worden, terwijl de in paragraaf 9 en 10 van de U.A.V. bedoelde goedkeuring schriftelijk moet zijn verleend. Leden 5, 6 en 7 van paragraaf 9 van de U.A.V. zijn niet van toepassing.
- 11.8 Indien bij de opnemings een zodanig aantal of zodanig ernstige gebreken worden geconstateerd, dat van de Opdrachtgever niet kan worden gevergd dat deze de oplevering goedkeurt en aanvaardt, zal de Oplevering worden opgeschort. Van het vorenstaande is bijvoorbeeld sprake indien (niet cumulatief):
- de betreffende gebreken niet kunnen worden hersteld zonder dat (huurders van) Eindafnemer daar ernstige overlast van zullen hebben. Van ernstige overlast voor huurders is sprake indien een huurder – objectief beschouwd – de Eindafnemer kan aanspreken op grond van een verminderd huurgenot; en/of
 - de woningen niet regulier bereikbaar zijn met verhuisauto's en/of vrachtauto's. Partijen stellen bij deze vast dat er in ieder geval sprake moet zijn van een (tijdelijke) verharde bouwweg om te kunnen spreken van het bereikbaar zijn van Het Werk als hiervoor bedoeld.
- 11.9 Kleine gebreken, welke een in gebruik nemen van Het Werk niet in de weg staan en welke op korte termijn zonder overlast voor gebruikers hersteld kunnen worden, zullen geen reden tot onthouding van de goedkeuring kunnen opleveren. De bij de opname geconstateerde beschadigingen en gebreken worden geregistreerd in een bij het proces verbaal van feitelijke oplevering behorende lijst van bemerkingen.
- 11.10 Reparaties van beschadigingen en/of volgens beschrijvingen en de tekeningen nog te verrichten werkzaamheden alsmede van opleveringsgebreken, vastgesteld bij de opname, onverwijld, moeten zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee (2) weken na de opname, geheel ten genoegen van de Opdrachtgever zijn hersteld en/of uitgevoerd, behoudens in geval levertijden tot een in redelijkheid vast te stellen langere termijn nopen.
- 11.11 Ondernemer garandeert jegens Opdrachtgever de deugdelijkheid van het ontwerp en realisatie van Het Werk en dat de toegepaste constructies en werkwijzen conform de Technische Omschrijving zijn uitgevoerd alsmede de afwezigheid van (verborgen) gebreken, klachten en onvolkomenheden. De garantieduur voor de onderdelen zijn opgenomen in de Technische Omschrijving.
- 11.12 Voor de Oplevering van Het Werk zal Ondernemer aan Opdrachtgever alle bescheiden overhandigen die noodzakelijk zijn voor het beheer van Het Werk, waaronder de Aannemers- en leveranciersgaranties, alle bediening- en onderhoudsvoorschriften met betrekking tot het Werk alsmede een energieprestatiecertificaat (dan wel een gelijkwaardig document) als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen met de bijbehorende bronbestanden, welke vermeld staan op de Overdrachtslijst (zie **Bijlage 8**).

De Ondernemer zal uiterlijk drie (3) maanden na Oplevering de revisietekeningen e.d., gebaseerd op de definitieve werktekeningen en gerelateerd aan de situatie op de dag van oplevering, (as built drawings) digitaal of in tweevoud (2-voud) aan de Opdrachtgever ter hand stellen, alsmede alle (overige) bescheiden, welke vermeld staan op de Overdrachtslijst (zie **Bijlage 8**).

ARTIKEL 12 - ONDERHOUDSTERMIJN

- 12.1 Partijen zijn, nadat Het Werk is opgeleverd, een onderhoudstermijn overeengekomen als bedoeld in paragraaf 11 van de U.A.V. van 6 maanden voor het bouwkundige deel en 12 maanden voor het installatietechnische deel van Het Werk.
Gebreken die zich gedurende de genoemde perioden openbaren dient de Ondernemer op eerste verzoek van Opdrachtgever en/of Eindafnemer(s) voor eigen rekening en risico te doen (laten) herstellen.
- 12.2 Na afloop van de hiervoor bedoelde onderhoudstermijn zal de Ondernemer alle uit de Technische Omschrijving voortvloeiende garantieaanspraken aan de Opdrachtgever overdragen.
- 12.3 Het einde van de onderhoudstermijn dient door Opdrachtgever te allen tijde schriftelijk te worden goedgekeurd.
In ieder geval zal de goedkeuring worden onthouden als de gebreken en tekortkomingen bij Oplevering en in de onderhoudstermijn, niet, althans niet alle, dan wel niet deugdelijk en naar tevredenheid, zijn hersteld en verholpen en/of garantiecertificaten niet zijn overgedragen.
In geval van goedkeuring van de onderhoudstermijn zal Opdrachtgever daarvan binnen 7 dagen na de aflooptdatum van de overeengekomen onderhoudstermijn mededeling doen aan Ondernemer.

ARTIKEL 13 - AANSPRAKELIJKHEID c.q. GARANTIEVERPLICHTING / KLACHTAFHANDELING

- 13.1 Onverminderd de aansprakelijkheden zoals geregeld in deze Overeenkomst (alsmede de bijbehorende bijlagen) is Ondernemer gedurende de periode die eindigt vijf jaar na de dag waarop de Oplevering van het Werk heeft plaatsgevonden jegens Opdrachtgever aansprakelijk voor verborgen gebreken aan Het Werk, die bestonden ten tijde van de Oplevering van Het Werk of die gedurende de voormelde periode van vijf jaar zijn ontstaan, tenzij:
- a. de desbetreffende tekortkoming een direct gevolg is van onjuist onderhoud aan Het Werk, tenzij en voor zover het desbetreffende onderhoud op grond van het bepaalde in deze Overeenkomst door of namens Ondernemer is of zou behoren te worden uitgevoerd;
 - b. de desbetreffende tekortkoming is ontstaan door een naar objectieve maatstaven te beoordelen onjuist gebruik van Het Werk vanaf het moment van Oplevering van het Werk;
 - c. de desbetreffende tekortkoming is ontstaan door een oorzaak van buitenaf waartegen Het Werk redelijkerwijs niet bestand hoefde te zijn;
 - d. het een gebrek betreft waarvan de termijn van een voor de betreffende onderdelen in de Technische Omschrijving opgenomen (technische) garantie ten tijde van het ontstaan van het gebrek is verlopen.
- Alle feitelijke tekortkomingen respectievelijk gebreken aan Het Werk die gedurende de voormelde periode van vijf jaar ontstaan en waarvan het verhelpen valt te beschouwen als gebruikelijk onderhoud zijn uitdrukkelijk voor rekening en risico van Opdrachtgever.
- 13.2 Een gebrek als bedoeld in **lid 1** van dit artikel is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door Opdrachtgever redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.
- 13.3 Ondernemer is binnen een termijn van 10 (tien) jaar na de dag waarop de Oplevering van het Werk heeft plaatsgevonden jegens Opdrachtgever aansprakelijk voor het geheel of gedeeltelijk teniet gaan van Het Werk indien dit teniet gaan is te wijten aan bouwkundige gebreken die hun oorsprong vinden respectievelijk gelegen zijn in het ontwerp, de constructie of de uitvoering van Het Werk.

- 13.4 Ondernemer garandeert Opdrachtgever dat door (onder)aannemers en/of leveranciers garantieverklaringen zijn of zullen worden afgegeven onder de voorwaarden en voor de termijnen als opgenomen in de Technische Omschrijving. Voor zover en zolang de in de vorige zin bedoelde garantieverklaringen niet zijn afgegeven, wordt Ondernemer geacht die verklaringen ten behoeve van de Opdrachtgever te hebben afgegeven.
- 13.5 De klachtafhandeling en aanspraken in en buiten rechte die Eindafnemer(s) ter zake Het Werk hebben, zullen op eerste verzoek van Opdrachtgever en/of Eindafnemer(s) door Ondernemer voor eigen rekening en risico geschieden en op klantvriendelijke wijze worden behandeld, ook als deze klachten en aanspraken door Eindafnemer(s) zijn neergelegd bij Opdrachtgever. Ondernemer en Eindafnemer(s) houden daarover – zonder tussenkomst van Opdrachtgever – onderling contact. Indien Eindafnemer(s) ter zake van Het Werk in en buiten rechte (rechts-) vorderingen instellen zal Ondernemer voor eigen rekening en risico het verweer voeren. Te allen tijde wordt Opdrachtgever door Ondernemer gevrijwaard om verweer te voeren, voor alle (juridische) kosten en schades, die daarmee gepaard gaan en/of daaruit voortvloeien. Opdrachtgever zal indien zij dat noodzakelijk acht medewerking verlenen aan cessie van vorderingen.

ARTIKEL 14 – CAR-VERZEKERING

- 14.1 De Ondernemer verklaart dat zij Het Werk onder de gebruikelijke condities genoegzaam heeft verzekerd op basis van Construction All Risk (CAR) tot het einde van de onderhoudstermijn alsmede dat hij een (ontwerp) aansprakelijkheidsverzekering voor Het Werk afsluit. De Ondernemer verklaart dat de premies, welke in verband met de vorenbedoelde verzekeringen verschuldigd zijn of worden, stipt aan de verzekeraar of assuradeur zullen worden voldaan. Een kopie van deze polissen is als **Bijlage 9** opgenomen.

In de CAR-polis dient de Opdrachtgever als begunstigde van de verzekering worden aangewezen, met dien verstande dat de verzekeringsuitkeringen rechtstreeks door de verzekeraar aan de Opdrachtgever worden uitbetaald, welke de uitkeringen naar gelang de voortschrijding van de te verrichten herstelwerkzaamheden zal doorbetalen aan de Ondernemer, voor zover deze daarop aanspraak heeft volgens door hem bestede bedragen, materialen, lonen en kosten. De eventuele afmakingscourtage bij schade-uitkering moet in de verzekering zijn opgenomen.

- 14.2 Op eerste verzoek van Opdrachtgever worden premiebetalingbewijzen door de Ondernemer aan de Opdrachtgever toegezonden.

ARTIKEL 15 - ONTBINDING / TUSSENTIJDSE BEEINDIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

- 15.1 Nadat de Opdrachtgever het schriftelijk bericht als genoemd in **artikel 2.2** aan de Ondernemer heeft verzonden, kan deze Overeenkomst alleen tussentijds worden beëindigd na voorafgaande instemming van beide Partijen, alsmede in de navolgende gevallen:
- (a) Indien een Partij in staat van faillissement is geraakt, surséance van betaling aanvraagt, aan haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt dan wel in liquidatie treedt of anderszins in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt;
 - (b) door de wederpartij indien en zodra een Partij, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, in gebreke blijft aan haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te voldoen, doch niet dan nadat de in verzuim zijnde partij door haar wederpartij een redelijke termijn heeft verkregen om alsnog aan haar verplichtingen te voldoen;

- 15.2 Beëindiging, zoals bedoeld in **artikel 15.1**, dient te geschieden per aangetekende brief of

Paraaf Opdrachtgever

Paraaf Ondernemer

deurwaardersexploot, en laat het recht op schadevergoeding - indien daartoe termen zijn - onverlet. Beëindiging als bedoeld **artikel 15.1** laat het recht van Opdrachtgever om de te haren behoefte gestelde zekerheden uit te winnen alsmede het recht van Opdrachtgever op vergoeding van gelden en (geleden en/of nog te lijden) schade onverlet.

De Ondernemer is bij beëindiging door Opdrachtgever op één van de in **artikel 15.1** genoemde gronden aan Opdrachtgever een direct opeisbare boete verschuldigd van 10% van de Prijs, onverminderd het recht van Opdrachtgever om schadevergoeding te vorderen en de door de Ondernemer gestelde zekerheden uit te winnen.

- 15.3 Verplichtingen uit deze Overeenkomst die zijn bedoeld voort te duren na beëindiging van deze Overeenkomst dan wel nadat deze Overeenkomst eindigt zullen onverkort worden nagekomen door de betreffende Partij.

ARTIKEL 16 - GARANTIES

- 16.1 In aanvulling op de garantiebepalingen in deze Overeenkomst alsmede de bijlagen of anderszins geldt nog het navolgende. Ondernemer garandeert aan Opdrachtgever:
- (a) dat er in Het Werk geen asbest of asbesthoudende materialen verwerkt zullen worden c.q. andere stoffen verwerkt zullen worden in Het Werk die naar de stand van de techniek per heden 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 Werk en dat Ondernemer alleen grond, conform de hiervoor gegeven omschrijving, zal toevoeren;
 - (b) dat de realisatie van Het Werk bij de Oplevering zal zijn uitgevoerd overeenkomstig de Overeenkomst, de verleende (omgevings-)vergunning(en), de technische documenten waaronder de goedgekeurde Technische Omschrijving, beschikkingen van overheidswege, eisen van goed en deugdelijk werk, wet- en regelgeving, alsdan geldende voorschriften en aanwijzingen van overheden en nutsbedrijven/installateurs;
 - (c) dat Ondernemer niet bekend is met enige informatie die niet aan Opdrachtgever is medegedeeld, de mededeling waarvan in redelijkheid de bereidheid van Opdrachtgever deze Overeenkomst aan te gaan of in redelijkheid de voorwaarden waaronder Opdrachtgever bereid is deze Overeenkomst aan te gaan, waaronder begrepen de Prijs voor Het Werk en de realisatieduur c.q. bouwtijd van Het Werk zou hebben kunnen beïnvloeden;
 - (d) Het Werk bij Oplevering beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen met de bijbehorende bronbestanden (zie tevens **artikel 11.12** alsmede **Bijlage 8**).
- 16.2 Ondernemer is aansprakelijk jegens Opdrachtgever voor alle schade die Opdrachtgever lijdt ten gevolge van inbreuken op de in **lid 1** van dit artikel opgenomen garanties.

ARTIKEL 17 – ZEKERHEID

- 17.1 Indien de Ondernemer deelnemer is van Woningborg, draagt de Ondernemer zorg voor afgifte (van Woningborg aan de Opdrachtgever) van een (garantie)certificaat op grond van de (meest recente) "Woningborg Waarborgregeling Zakelijk (module 1 + 2)" (Partijen genoegzaam bekend).

Indien de Ondernemer deelnemer is van SWK, draagt de Ondernemer - vóórdat de Opdrachtgever het bericht zoals genoemd in **artikel 2.2** aan de Ondernemer heeft verzonden - zorg voor afgifte (van SWK aan de Opdrachtgever) van een (garantie)certificaat op grond van de SWK Garantie- en waarborgregeling ter zake van de zakelijke Opdrachtgever (Partijen genoegzaam bekend).

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst dient de Ondernemer, **(uiterlijk) tezamen met het schriftelijke bericht (genoemd in artikel 11.2) waarin de Ondernemer de Opdrachtgever informeert over de daadwerkelijke datum van de Oplevering**, zorg te dragen voor het stellen van:

- (a.) een borgtocht (door Liberty Mutual Surety of Allianz Trade, Partijen genoegzaam bekend) ten behoeve van Opdrachtgever; dan wel
- (b.) een bankgarantie van een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse bank overeenkomstig het als **Bijlage 11** aangehechte model.

De borgtocht c.q. bankgarantie bedraagt 2,5 % van de Prijs.

De gestelde zekerheid komt na afloop van de onderhoudstermijn te vervallen, of zoveel eerder als Opdrachtgever, onder retournering van de zekerheid, schriftelijk aan ondergetekende mededeelt dat Opdrachtgever uit hoofde van deze zekerheid niets meer van de Ondernemer te vorderen heeft. Indien twee (2) weken voor afloop van de gestelde zekerheid nog sprake is van opleverings- en/of onderhoudsgebreken geldt dit als een tekortkoming van de Ondernemer welke de Opdrachtgever het recht geeft om de zekerheid te trekken.

- 17.2 Mocht Woningborg of SWK – om welke reden dan ook – niet tot afgifte van voornoemd (garantie)certificaat wensen over te gaan dan dient de Ondernemer (in plaats van de hiervoor in het slot van **lid 1** van dit artikel genoemde borgtocht c.q. bankgarantie) tot meerdere zekerheid voor de juiste, tijdige en volledige nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst – vóórdat de Opdrachtgever het bericht zoals genoemd in **artikel 2.2** aan de Ondernemer heeft verzonden – zorg te dragen voor het stellen van:

- (a.) een borgtocht (door Liberty Mutual Surety of Allianz Trade, Partijen genoegzaam bekend) ten behoeve van Opdrachtgever; dan wel
- (b.) een bankgarantie van een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse bank overeenkomstig het als **Bijlage 11** aangehechte model.

De borgtocht c.q. bankgarantie bedraagt 15 % van de Prijs.

De hoogte van de gestelde zekerheid (borgtocht of bankgarantie) zal na de goedkeuring van de Oplevering (als bedoeld in **artikel 11**) worden verminderd tot een bedrag ter hoogte van twee en een half procent (2,5%) van de Prijs. De gestelde zekerheid komt na afloop van de onderhoudstermijn te vervallen, of zoveel eerder als Opdrachtgever, onder retournering van de zekerheid, schriftelijk aan ondergetekende mededeelt dat Opdrachtgever uit hoofde van deze zekerheid niets meer van de Ondernemer te vorderen heeft. Indien twee (2) weken voor afloop van de gestelde zekerheid nog sprake is van opleverings- en/of onderhoudsgebreken geldt dit als een tekortkoming van de Ondernemer welke de Opdrachtgever het recht geeft om de zekerheid te trekken.

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst zal de Ondernemer een (door **** af te geven) concerngarantie doen stellen overeenkomstig **Bijlage 12** van deze Overeenkomst. Deze concerngarantie gaat na afloop van de onderhoudstermijn (zie **artikel 12**) in en zal komen te vervallen – en de Ondernemer zal van de Opdrachtgever de teruggave van casu quo de kwijtschelding van **** uit haar verplichtingen kunnen vorderen – 6 jaren na de datum van Oplevering.

ARTIKEL 18 – KETENAANSPRAKELIJKHEID, WET ARBEID VREEMDELINGEN

- 18.1 Op deze Overeenkomst is de ketenaansprakelijkheidsregeling (in de zin van artikel 35 van de Invorderingswet 1990, de Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgevers-aansprakelijkheid

2004 en de Wet aanpak schijnconstructies) van toepassing.

- 18.2 Ondernemer vrijwaart Opdrachtgever voor Het Werk voor aanspraken van de ontvanger der rijksbelastingen en/of het UWV in verband met de ketenaansprakelijkheidsregeling, inclusief aanspraken ten aanzien van onderaannemers. Onder aanspraken verstaan Partijen in dit kader tevens verplichtingen uit hoofde van boetes en rente die op grond of naar aanleiding van de ketenaansprakelijkheidsregeling aan Opdrachtgever worden opgelegd.
- 18.3 Ondernemer houdt een G-rekening aan onder rekeningnummer [REDACTED] bij [BANK] te [PLAATS]. Opdrachtgever zal het in artikel 6.2 genoemde percentage van het in de Prijs begrepen loonkostenbestanddeel storten op de G-rekening van de Ondernemer. Zolang de Ondernemer niet in het bezit is van de in artikel 18.5 bedoelde verklaring, zullen er geen (bevrijdende) betalingen door Opdrachtgever (kunnen) worden verricht op de G-rekening.
- 18.4 Ondernemer zal het met de ketenaansprakelijkheidsregeling verband houdende deel van facturen van zijn onderaannemers en uitleners storten op de G-rekening van deze partijen en hij zal er op toezien dat deze partijen, alsmede de door hen in te schakelen partijen, op eenzelfde wijze zullen betalen, het vorenstaande onverminderd het recht van Opdrachtgever om in bijzondere omstandigheden rechtstreeks aan de bevoegde Belastingdienst over te maken.

Voorts zal Ondernemer in de (eventueel) door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten, voor zover er gelet op de aard van de werkzaamheden sprake is van toepasselijkheid van de ketenaansprakelijkheidsregeling, opnemen dat voor de BTW de verleggingsregeling van toepassing is, waarbij Ondernemer de betreffende partij zal verplichten de toepassing van de verleggingsregeling voor de BTW in eventueel door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten op te nemen.

- 18.5 Vóórdat Opdrachtgever het schriftelijk bericht conform artikel 2.2 heeft verzonden, dient Ondernemer ten aanzien van Het Werk aan de Opdrachtgever de volgende documenten te verstrekken:
- (i) een kopie van de G-rekeningovereenkomst van de Ondernemer; en
 - (ii) de meest recente verklaring van de Belastingdienst omtrent zijn betalingsgedrag inzake de nakoming van fiscale verplichtingen ('Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen').

Ondernemer dient de hiervoor onder sub ii genoemde verklaring vervolgens telkens na het verstrijken van een kalenderkwartaal aan Opdrachtgever te verstrekken.

Ondernemer dient deze bepaling in de (eventueel) door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten op te nemen en de betreffende (onder)aannemer(s) voorts te verplichten deze bepaling, voor zover er sprake is van de toepasselijkheid van de ketenaansprakelijkheidsregeling, in eventueel door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten op te nemen.

Op eerste verzoek van Opdrachtgever dient Ondernemer voornoemde documenten bij de betreffende onderaannemer(s) op te vragen en aan Opdrachtgever te verstrekken. De Ondernemer dient Opdrachtgever desgewenst ook inzage te geven in de verklaringen van de door hem ingeschakelde onderaannemers en uitleners. De Ondernemer zal deze verplichting ook opnemen in door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten, waarbij de Ondernemer de betreffende partij dienovereenkomstig zal verplichten de verplichting tot het overleggen van deze verklaringen ook in eventueel door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten op te nemen. Indien Opdrachtgever wettelijk gehouden is om deze gegevens aan derden te verstrekken, zullen de gegevens aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld.

- 18.6 De Ondernemer zal de Opdrachtgever op diens eerste verzoek inzage verlenen in (i) de persoonsgegevens (voor zover wettelijk toegestaan) alsmede (ii) de gewerkte uren van de arbeidskrachten die de Ondernemer, dan wel de door hem ingeschakelde onderaannemers en uitleners, van week tot week ten behoeve van Het Werk hebben ingeschakeld. Indien Opdrachtgever wettelijk gehouden is om deze gegevens aan derden te verstrekken, zullen de gegevens aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld.
- 18.7 Ondernemer is gehouden te voldoen aan de voor de uitvoering van Het Werk belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege. Ondernemer is in dat kader onder meer gehouden te voldoen aan alle verplichtingen die hij heeft op grond van de Wet arbeid vreemdelingen (Wav), de Wet op de identificatieplicht (WID), de Wet aanpak schijnconstructies (WAS), de Wet arbeidsvoorwaarden gedetacheerde werknemers in de Europese Unie (WagwEU) en de Herziane Detacheringsrichtlijn. Daaronder valt in het bijzonder maar niet uitsluitend het tijdig aanvragen van tewerkstellingsvergunningen. De Ondernemer dient ervoor te zorgen dat de door hem ingeschakelde onderaannemers en uitleners op de bepalingen van voornoemde wetten gewezen worden en dat zij die bepalingen naleven.
- 18.8 De Ondernemer verleent de Opdrachtgever tijdig (dus voordat de vreemdeling feitelijk gaat werken) inzicht in de gegevens (voor zover wettelijk toegestaan) van de nationaliteit, het soort identiteitsbewijs (niet zijnde een rijbewijs), het nummer en de geldigheidsduur, en, waar van toepassing, verblijfs- en tewerkstellingsvergunningen, notificatie inclusief het nummer en geldigheidsduur en A1 verklaringen van de arbeidskrachten die de Ondernemer dan wel de door hem ingeschakelde onderaannemers en uitleners, ten behoeve van het Project hebben ingeschakeld. Indien Opdrachtgever wettelijk gehouden is om deze gegevens aan derden te verstrekken, zullen de gegevens aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld. Zonder Opdrachtgever inzicht te geven in de hiervoor genoemde informatie is het tewerkstellen van vreemdelingen niet toegestaan.

Ondernemer vrijwaart Opdrachtgever niettemin en zekerheidshalve voor kosten voortvloeiend uit eventuele aanspraken die in verband met de realisatie van Het Werk jegens Opdrachtgever worden gemaakt op grond van de Wav, WID, WAS, WagwEU en/of Herziane Detacheringsrichtlijn als gevolg van het tewerkstellen van vreemdelingen door de Ondernemer en de door hem ingeschakelde onderaannemers en/of leveranciers. Onder kosten voortvloeiend uit aanspraken verstaan Partijen mede de boetes die op grond van de WAV, WID, WAS, WagwEU en/of Herziane Detacheringsrichtlijn worden opgelegd.

ARTIKEL 19 – DUURZAME ENERGIEVOORZIENING

- 19.1 Opdrachtgever heeft [] ("de Exploitant") geselecteerd om voor eigen rekening en risico een Duurzame Energievoorziening te ontwerpen en te realiseren. De Exploitant het Werk op de Duurzame Energievoorziening aansluiten. Ook zal de Exploitant de Duurzame Energievoorziening meerjarig onderhouden en exploiteren en de Eindafnemer(s) en/of gebruikers van de woningen/appartementen binnen het Werk van warmte (ruimteverwarming en verwarming van tapwater) en koude (ruimtekoeling) voorzien.

De (ontwerp)uitgangspunten / technische specificaties met betrekking tot de Duurzame Energievoorziening zijn opgenomen in **Bijlage 13**.

Een demarcatie tussen (enerzijds) de door/namens de Exploitant te realiseren (onderdelen van de)

Duurzame Energievoorziening en (anderzijds) de door/namens de Ondernemer te realiseren binneninstallatie (waaronder de in het Werk aanwezige binnenleidingen en de daarmee verbonden installaties) is opgenomen in **Bijlage 13**.

- 19.2 De Ondernemer draagt er zorg voor dat het Werk tijdig wordt aangesloten op de Duurzame Energievoorziening, en de binneninstallaties voorafgaand aan de oplevering zijn ingeregeld.

OPTIE 1 (voorkeur): Zodra het bericht als bedoeld in **artikel 2.2** aan de Ondernemer is verzonden, zal de Opdrachtgever de rechten en verplichtingen uit hoofde van de aansluit-/realisatie overeenkomst (zie **Bijlage 13**) overdragen aan de Ondernemer (contractsoverneming ex. artikel 6:159 BW). Ondernemer stemt voor dit moment reeds in met, en is gehouden om te zijner tijd mee te werken aan, voornoemde contractsoverneming.

OPTIE 2 (i.p.v. OPTIE 1): De Ondernemer zal zijn werkzaamheden coördineren met de werkzaamheden van de Exploitant en/of (neven-/onder)aannemers die betrokken is/zijn bij de realisatie van de Duurzame Energievoorziening, in welk kader de Ondernemer een coördinatieovereenkomst met (één van) voornoemde partijen heeft gesloten (of zal sluiten) (**Bijlage 13**).

ARTIKEL 20 – VEILIGHEID EN GEZONDHEID / Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

- 20.1 Ondernemer draagt zorg voor een afdoende veiligheidsbeleid op en rond Het Werk.
- 20.2 Ondernemer is in het bijzonder gehouden aan de regels in verband met de totstandbrenging van een bouwwerk, vervat in o.a. het vigerende Arbeidsomstandighedenbesluit (hierna te noemen: "ARBO-Besluit"). Overeenkomstig hoofdstuk 2, afdeling 5, ("Bouwproces") van het ARBO-besluit:
1. zorgt Ondernemer ervoor dat een coördinator voor de uitvoeringsfase wordt aangesteld;
 2. neemt Ondernemer zodanige maatregelen en richt hij de werkzaamheden voor de uitvoeringsfase zodanig in dat de taken (genoemd in voornoemde afdeling) naar behoren door de coördinator de taken kunnen worden uitgeoefend.
- 20.3 Ondernemer zorgt ervoor dat de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de samenwerking en het overleg tussen Ondernemer en de onderaannemer(s) op de bouwplaats op passende wijze wordt gecoördineerd.
- 20.4 **Het Veiligheids- en gezondheidsplan dat op grond van artikel 2.28 ARBO-Besluit wordt geëist zal door/namens de Opdrachtgever worden aangeleverd [OPMERKING: nader bekijken wie dit aanlevert (architect?)]. Ondernemer dient gedurende de uitvoering het Veiligheids- en gezondheidsplan aan te vullen en bij te houden. Wijzigingen dienen tevens aan de Opdrachtgever te worden verstrekt.**
- 20.5 Het Werk zal voor de aanvang van de werkzaamheden (namens de Opdrachtgever) door de Ondernemer worden aangemeld bij de Nederlandse Arbeidsinspectie als bedoeld in artikel 2.27 ARBO-Besluit. Ondernemer ziet erop toe dat de kennisgeving goed zichtbaar op de bouwplaats wordt aangebracht.

De Ondernemer zal (tijdig) zorgdragen voor de nakoming van de verplichtingen zoals genoemd in § 7.1.2. *Procedure bouwwerkzaamheden* van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

- 20.6 De op Het Werk betrekking hebbende vergunningen dienen op het werk aanwezig te zijn.

Ondernemer ziet erop toe dat deze in het Veiligheids- en gezondheidsplan worden c.q. zijn opgenomen.

20.7 Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

Als Het Werk (onder meer) betrekking heeft op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorie bouwwerken ten aanzien waarvan de Wkb geldt, zijn Partijen het volgende overeenkomen:

- (1.) De kwaliteitsborger zal door/namens de Ondernemer worden ingeschakeld, in welk kader de kwaliteitsborger het borgingsplan zal opstellen.
- (2.) De Ondernemer zal (tijdig) zorgdragen voor de “bouwmelding” (art. 2.18 Besluit bouwwerken leefomgeving) waarbij de Ondernemer de betreffende gegevens en bescheiden (op verzoek van het bevoegd gezag) zal aanleveren (art. 2.19 en art. 2.20 Besluit bouwwerken leefomgeving).
- (3.) De Ondernemer zal (tijdig) zorgdragen voor de “gereedmelding bouwactiviteit” waarbij de Ondernemer de betreffende gegevens en bescheiden zal aanleveren (art. 2.21 Besluit bouwwerken leefomgeving).
- (4.) De Ondernemer zal voor het opleverdossier zorgdragen (een en ander zoals nader omschreven in de Overdrachtslijst, zie **Bijlage 8**).

De hiermee gemoeide kosten zijn verdisconteerd in de Prijs.

ARTIKEL 21 - OVERIGE BEPALINGEN

21.1 Bij deze Overeenkomst behoren de hierna genoemde bijlagen.

De Bijlagen zullen digitaal worden ondertekend (bijv. door middel van *Signhost*). Een kopie van de “inhoudsopgave” (print screen Windows Verkenner) is als bijlage aan deze Overeenkomst toegevoegd.

Bijlage 1: (Kadastrale) Situatietekening

Bijlage 2: Overzicht Adviseurs d.d. <INVULLEN>

inclusief gesloten opdrachten/overeenkomsten

Bijlage 3: Technische Omschrijving **(incl. (verkoop-)tekeningen)** d.d. <INVULLEN>

Bijlage 4: Prijs inclusief Termijnschema d.d. <INVULLEN>

Bijlage 5: (aanvraag) Omgevingsvergunning

Bijlage 6: Schouwrapport

Bijlage 7: Rapportages inzake (milieukundige) bodemopbouw en grondwatergegevens

Bijlage 8: Overdrachtslijst

Bijlage 8A: *Opleveringsprocedure woningen BPD WONINGFONDS*

Bijlage 9: Kopie polis inzake Construction All Risk (CAR) alsmede de (ontwerp) aansprakelijkheidsverzekering

Bijlage 10: Oppervlaktestaat (zie **artikel 6.6**)

Bijlage 11: (Model) bankgarantie (zie **artikel 17.1**)

Bijlage 12: (Model) concernegarantie (zie **artikel 17.2**)

Bijlage 13: **Duurzame Energievoorziening** (zie **artikel 19**)

(Ontwerp)uitgangspunten / technische specificaties

Demarcatie Duurzame Energievoorziening

Aansluit-/Realisatie overeenkomst

Coördinatieovereenkomst

21.2 De uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar en Ondernemer is niet gerechtigd om de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst over te dragen, behoudens uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever.

Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd deze Overeenkomst over te doen gaan naar haar Rechtsoptvolgers. Ondernemer verleent zijn medewerking aan een eventuele contractsovername.

- 21.3 Alleen Partijen kunnen aan het bepaalde in deze Overeenkomst rechten ontleen.
- 21.4 Op deze Overeenkomst is de Algemene Termijnen Wet van toepassing.
- 21.5 Voor zover niet anders is vermeld in deze Overeenkomst worden alle in deze Overeenkomst genoemde bedragen vermeerderd met btw.
- 21.6 Op alle overeenkomsten tussen Ondernemer en de door haar ingeschakelde (onder)aannemer(s) bij Het Werk betrokkenen, zal Nederlands recht van toepassing verklaard dienen te zijn en de betreffende overeenkomsten dienen allen in de Nederlandse taal te luiden en schriftelijk te zijn vastgelegd en er dient overeengekomen te worden dat de rechtbank in de plaats waar Het Werk is gelegen als bevoegde instantie heeft te gelden in geval van geschillen.
- 21.7 Ondernemer verklaart dat hij met betrekking tot Het Werk of delen van Het Werk, afstand doet van zijn mogelijkheid om zich op het retentierecht te beroepen ter zake van Het Werk of elk ander recht om de oplevering op te schorten of Het Werk in zijn geheel of delen daarvan, vanaf de Oplevering, in bezit te houden, tenzij Opdrachtgever in verzuim is met betaling van de reguliere termijnen van de Prijs (inclusief overeengekomen wijzigingen, zie **artikel 10**).

Ondernemer bedingt van ieder van zijn onderaannemers dat zij eveneens afstand doen van hun mogelijkheid zich op eventuele retentierechten te beroepen ter zake van Het Werk en draagt zorg dat het daartoe strekkende beding wordt opgenomen in de desbetreffende onderaannemingsovereenkomst. Ondernemer zal op eerste verzoek van Opdrachtgever aantonen dat deze verplichting in de onderaannemingsovereenkomsten is nagekomen. Ondernemer vrijwaart Opdrachtgever voor schade als gevolg van het uitoefenen van het retentierecht door een onderaannemer.

ARTIKEL 22 - DOMICILIE

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie op hun in het hoofd van deze Overeenkomst vermelde adressen.

ARTIKEL 23 - GESCHILLEN

- 23.1 Op deze Overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.
- 23.2 Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van onderhavige Overeenkomst, dan wel nadere overeenkomsten die daarvan een gevolg mochten zijn zullen worden beslecht door de ter zake bevoegde rechtbank in de plaats waar Het Werk is gelegen.
- 23.3 Voor zover één of meerdere bepalingen van deze Overeenkomst bij toetsing ongeldig wordt geacht of anderszins ongeldig is, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-bindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op doel en strekking van deze Overeenkomst – afwijken van de niet-bindende bepalingen.
- 23.4 De onderlinge verhouding tussen Partijen wordt beheerst door de onderhavige Overeenkomst. Indien

de onderhavige 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 als het beste aansluit bij doel en strekking van deze Overeenkomst.

=== handtekeningen op de volgende pagina ===

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD ONDERTEKEND

BPD Ontwikkeling BV
Naam: H.H. Janssen
Plaats: Amsterdam
Datum: _____

BPD Ontwikkeling BV
Naam: mw. G. Voorhorst
Plaats: Amsterdam
Datum: _____

Naam: _____
Plaats: _____
Datum: _____

Paraaf Opdrachtgever

Paraaf Ondernemer