

CONCEPT

ONTWIKKELOVEREENKOMST

**t.b.v. het ontwerp van
Project De Wingerd in Esbeek**

LEYSTROMEN

en

OPDRACHTNEMER

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **stichting Leystromen**, gevestigd en kantoorhoudende te (5121 LN) Rijen aan de Julianastraat 51, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.T. Dubbeldam, directeur-bestuurder, hierna te noemen "**Opdrachtgever**",
en
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [naam aannemer], gevestigd en kantoorhoudende te ([postcode]) [plaats] een de [adres], , te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam] [functie], hierna te noemen "**Opdrachtnemer**",

Opdrachtgever en Opdrachtnemer hierna ieder afzonderlijk ook aan te duiden als "**Partij**" en gezamenlijk als "**Partijen**".

OVERWEGINGEN:

- a. Opdrachtgever is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet die zich onder meer bezighoudt met het (doen) ontwikkelen, (doen) realiseren en beheren van (sociale) huurwoningen;
- b. Opdrachtgever is voornemens om op de Locatie het Project, bestaande uit @@, te laten realiseren;
- c. Opdrachtgever wenst met Opdrachtnemer, na een selectieprocedure, verder één op één in onderhandeling te treden, teneinde te bezien of Partijen in gezamenlijk overleg tot overeenstemming kunnen komen over de voorwaarden waaronder Opdrachtgever aan Opdrachtnemer opdracht kan geven tot verdere uitwerking en realisatie van het Project;
- d. Opdrachtgever wil Opdrachtnemer verantwoordelijk maken voor uitwerking (engineering en ontwerp) van het Project en voor de daarop volgende realisatie, op basis van een tussen Partijen te sluiten Turn-Key Overeenkomst waarvan een concept als **bijlage @@@** bij deze Ontwikkelovereenkomst is gevoegd;
- e. Uitgangspunt hierbij is dat Opdrachtnemer ook de ontwerpverantwoordelijkheid voor het Project op zich neemt, reden waarom het van belang is dat Opdrachtnemer vanaf het eerste moment van de uitwerking bij het Project is betrokken, teneinde in het kader van deze voorbereiding van het Project zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van (onder meer) organisatie, proces, kostendeskundigheid, risicobeheersing, kwaliteit, duurzaamheid, realisatie, exploitatie en beheer- en onderhoud ter beschikking te stellen, opdat een Definitief Ontwerp

tot stand komt waarin een optimale verhouding van prijs en kwaliteit voor het Project wordt bereikt én ten aanzien waarvan Opdrachtnemer in het kader van de verdere uitwerking en realisatie bereid is de ontwerpaansprakelijkheid te dragen;

- f. In deze Ontwikkelovereenkomst wordt het kader vastgesteld met betrekking tot (onder meer) de technische, financiële en procedurele uitgangspunten waarbinnen Opdrachtgever en Opdrachtnemer de onderhandelingen voeren over de totstandkoming van een Turn-Key Overeenkomst;
- g. Opdrachtgever is voornemens de verdere uitwerking en uitvoering van het Project, middels de Turn-Key Overeenkomst op te dragen aan Opdrachtnemer, mits op basis van deze Ontwikkelovereenkomst tussen Partijen overeenstemming wordt bereikt over de voorwaarden daartoe en goedkeuring hiervan plaatsvindt door de Raad van Commissarissen en het management team van Opdrachtgever;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 0 Definities

Advieskosten:

ontwerp- c.q. advieskosten die gemaakt worden door Opdrachtnemer (inclusief eigen uren van Opdrachtnemer) in het kader van de verplichtingen voortvloeiend uit deze Ontwikkelovereenkomst;

Benodigde
omgevingsvergunningen:

de voor de realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunningen.

Definitief Ontwerp:

het op basis van deze Ontwikkelovereenkomst op te stellen Definitief Ontwerp voor het Project, inclusief vergunningsaanvraag tekeningen, conform de definitie zoals opgenomen in de DNR-STB 2014, welk ontwerp moet voldoen aan het bepaalde in het Programma van Eisen;

Kwaliteitsplan:

het plan waarin wordt vastgelegd op welke wijze en wanneer Opdrachtnemer aantoont dat de overeengekomen kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden wordt geleverd door middel van controles en rapportages, waarvan een model als **bijlage @@@** bij deze Ontwikkelovereenkomst is gevoegd;

<u>Locatie:</u>	de grond(en) waarop het Project gerealiseerd wordt en welke in eigendom komen bij Opdrachtgever, gelegen tussen de Heuvelaar, Lowerik, Mostaard en een begraafplaats op het zuiden in Esbeek, kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek, sectie L, nummer 1584 gedeeltelijk, 1488, 907 en 1179 gedeeltelijk,, zoals aangegeven op de situatietekening opgenomen bij deze Overeenkomst in bijlage @@@;
<u>Notitie van Wijzigingen:</u>	het door Opdrachtnemer uit hoofde van deze Ontwikkelovereenkomst op te stellen overzicht van eventuele overeen te komen afwijkingen en aanvullingen op het Programma van Eisen . Bij discrepanties prevaleert deze notitie boven het Programma van Eisen ;
<u>Ontwerp:</u>	het opstellen van de Ontwerpdocumenten.
<u>Ontwerpdocumenten:</u>	Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp;
<u>Ontwerpfase:</u>	het opstellen van het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp;
<u>Ontwikkelovereenkomst:</u>	deze Ontwikkelovereenkomst;
<u>Partijen:</u>	Opdrachtgever en Opdrachtnemer;
<u>Project:</u>	de realisatie van acht (8) beneden-bovenwoning incl. bijbehorende opstallen als bergingen e.d., welke zullen voldoen aan het Programma van Eisen;
<u>Programma van Eisen:</u>	het Programma van Eisen van Opdrachtgever, bij deze Overeenkomst gevoegd als bijlage @@@;
<u>Turn-Key overeenkomst:</u>	de beoogde Turn-Key overeenkomst waarin opdracht wordt gegeven voor de realisatie van het Project, waarvan een afschrift aan deze Ontwikkelovereenkomst is gevoegd als bijlage @@@ . Uitgangspunt van deze overeenkomst is dat Opdrachtnemer de volledige ontwerpverantwoordelijkheid zal dragen;
<u>Voorlopig Ontwerp:</u>	het op te stellen Voorlopig Ontwerp, conform de definitie zoals opgenomen in de DNR-STB 2014, welk ontwerp moet voldoen aan het bepaalde in het Programma van Eisen.

Artikel I Doel van deze Ontwikkelovereenkomst en het ontwikkelteam

- I.1 In deze Ontwikkelovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen wordt het kader vastgesteld – onder meer met betrekking tot de technische, financiële en procedurele uitgangspunten – waarbinnen Opdrachtgever en Opdrachtnemer in onderhandeling treden over de voorwaarden, op het gebied van onder meer ontwerp, bouwkosten en planning, waaronder Opdrachtgever aan Opdrachtnemer opdracht kan verstrekken tot realisatie van het Project op basis van een Turn-Key overeenkomst.
- I.2 Partijen zullen in onderling overleg naar de eisen van de goede trouw streven naar het tot stand komen van een Turn-Key overeenkomst tussen Partijen. Daarbij geldt dat er eerst sprake zal zijn van definitieve opdrachtverstrekking voor het Project bij ondertekening van een Turn-Key overeenkomst. Zolang er geen definitieve Turn-Key overeenkomst tot stand is gekomen, is Opdrachtgever niet jegens Opdrachtnemer gebonden om tot opdrachtverstrekking voor het Project te komen en staat het Opdrachtgever vrij om de onderhandelingen te beëindigen, zonder enige vergoeding aan Opdrachtnemer verschuldigd te zijn, anders dan de vergoeding als bedoeld in artikel 7.5.
- I.3 Binnen het ontwikkelteam werken Opdrachtgever, Opdrachtnemer en de adviseurs samen aan de voorbereiding van het Project en aan de totstandkoming van de Ontwerpdocumenten voor het Project, waarbij iedere partij zijn specifieke ervaring en deskundigheid zal inbrengen.
- I.4 Indien aan de volgende voorwaarden naar het oordeel van Opdrachtgever zal zijn voldaan, zal Opdrachtgever aan Opdrachtnemer het aanbod doen de Turn-Key Overeenkomst te sluiten met haar:
- a. het Definitief Ontwerp is voor Opdrachtgever financieel haalbaar, voldoet aan het Taakstellend budget conform artikel 4.2 van de Ontwikkelovereenkomst, en de bouwkosten voor het Project zijn marktconform naar het oordeel van Opdrachtgever dan wel de door Opdrachtgever in te schakelen externe kostendeskundige;
 - b. het Definitief Ontwerp voldoet aan het Programma van Eisen, behoudens de afwijkingen opgenomen in de Notitie van wijzigingen;
 - c. het management team en de Raad van Commissarissen van Opdrachtgever hebben goedkeuring gegeven aan de realisatie van het Project;
 - d. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de optimalisatie van de Turn-Key overeenkomst.

- 1.5 Opdrachtnemer heeft een specificatie opgesteld van het ontwikkelhonorarium waarop hij aanspraak kan maken ten aanzien van de werkzaamheden die door hem op basis van deze Overeenkomst zullen worden verricht en de (begrote) kosten van de externe adviseurs die door hem zullen worden ingeschakeld, welke specificatie als **bijlage @@@** bij deze Overeenkomst is gevoegd. Opdrachtnemer kan na het afronden van de werkzaamheden op basis van deze Overeenkomst aanspraak maken op vergoeding van het ontwikkelhonorarium conform de specificatie en op vergoeding van de door Opdrachtnemer op basis van deze Ontwikkelteamovereenkomst daadwerkelijk gemaakte externe kosten, onder overlegging van facturen en betalingsbewijzen daarvan, onder de voorwaarde dat deze externe kosten reeds waren opgenomen in de bijgaande specificatie, dan wel het maken van deze kosten voorafgaand schriftelijk door Opdrachtgever is goedgekeurd en deze kosten niet reeds rechtstreeks door Opdrachtgever zijn voldaan aan de externe partij.

Artikel 2 Samenstelling van het ontwikkelteam

- 2.1 Opdrachtgever maakt voor de uitvoering van deze Ontwikkelovereenkomst gebruik van de volgende adviseurs:

[INVULLEN]

Discipline : Kostendeskundige

[alle adviseurs van Opdrachtgever vermelden met vermelding van ieders discipline]

- 2.2 Opdrachtnemer maakt voor de uitvoering van deze Ontwikkelovereenkomst gebruik van de volgende adviseurs:

[INVULLEN]

Discipline : Architect

[INVULLEN]

Discipline : Hoofdconstructeur

[INVULLEN]

Discipline : Bouwfysisch Adviseur

[INVULLEN]

Discipline : Installatietechnisch Adviseur

[INVULLEN]

Discipline : Elektrotechnisch Installateur

[INVULLEN]

Discipline : Werktuigbouwkundig Installateur

[alle adviseurs van Opdrachtnemer vermelden met vermelding van ieders discipline]

- 2.3 Over het uit- en/of toetreden, of wijzigen van een hulppersoon voeren Partijen nader overleg. Aan het uit- en/of toetreden, of wijzigen, van een nieuwe hulppersoon kunnen voorwaarden worden verbonden als daarvoor gegronde redenen worden aangevoerd. Het toetreden van een nieuwe hulppersoon kan worden geweigerd als daarvoor zwaarwegende gronden zijn.
- 2.4 Opdrachtgever, Opdrachtnemer en de adviseurs worden geacht volledig bevoegd te zijn ten aanzien van hun deelname aan het ontwikkelteam.

Artikel 3 Samenwerking Opdrachtgever en Opdrachtnemer in het ontwikkelteam

- 3.1 De samenwerking binnen het ontwikkelteam heeft als taak de voorbereiding van het Project zodanig te doen verlopen dat dit resulteert in een Definitief Ontwerp waarin naar het oordeel van alle Partijen een optimale verhouding van prijs en kwaliteit voor het Project wordt bereikt. Partijen hanteren de volgende fases:
1. Schets Ontwerp (SO)
 2. Voorlopig Ontwerp (VO)
 3. Definitief Ontwerp (DO)

De resultaten van deze verschillende ontwerpfases dienen telkens als Ontwerpdokument per fase ter goedkeuring aan Opdrachtgever voorgelegd te worden alvorens gestart kan worden

met de daarop volgende ontwerpfase. Met het goedkeuren van de verschillende Ontwerpdocumenten komen geen enkele (ontwerp)verantwoordelijkheden c.q. aansprakelijkheden op Opdrachtgever te rusten.

Alle Ontwerpdocumenten dienen, voor zover van toepassing, vergezeld te gaan van een Notitie van wijzigingen.

- 3.2 Als Opdrachtgever de door Opdrachtnemer vervaardigde Ontwerpdocumenten, dan wel de bijbehorende Notitie van wijzigingen, niet goedkeurt, motiveert Opdrachtgever schriftelijk op welke onderdelen de door Opdrachtnemer vervaardigde Ontwerpdocumenten niet voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Opdrachtnemer zal vervolgens binnen een door partijen overeen te komen passende termijn de Ontwerpdocumenten op de desbetreffende onderdelen aanpassen en op de voet van het eerste lid opnieuw ter goedkeuring aan Opdrachtgever voorleggen.
- 3.3 Uitgangspunt voor het Project is dat Opdrachtnemer in het kader van de realisatie naast de uitvoeringsaansprakelijkheid ook de ontwerpverantwoordelijkheid voor het Project op zich neemt; dit uitgangspunt wordt tevens vastgelegd in de Turn-Key overeenkomst.
- 3.4 Opdrachtnemer dient in dat kader op basis van deze Ontwikkelteamovereenkomst zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van (onder meer) organisatie, proces, kostendeskundigheid, risicobeheersing, kwaliteit, duurzaamheid, realisatie, exploitatie en beheer- en onderhoud ter beschikking stellen, teneinde te komen tot een Definitief Ontwerp waarin een optimale verhouding van prijs en kwaliteit, op basis van een Total Cost of Ownership benadering, voor het Project wordt bereikt, dat ook volgens Opdrachtnemer compleet en deugdelijk is, waarin een optimale verhouding van prijs en kwaliteit voor het Project wordt bereikt, én ten aanzien waarvoor Opdrachtnemer in het kader van de verdere uitwerking (engineering) en realisatie bereid is de ontwerpverantwoordelijkheid te dragen. Het intellectuele eigendom van het uiteindelijke ontwerp zoals dat door of in opdracht van Opdrachtnemer wordt opgesteld komt bij de Opdrachtgever te liggen.
- 3.5 Opdrachtgever heeft ten tijde van het aangaan van deze Ontwikkelovereenkomst reeds de volgende rapporten laten opstellen door externe adviseurs: geen. Opdrachtnemer dient de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor deze rapporten in het kader van de verdere voorbereiding, uitwerking en realisatie van het Project over te nemen. Indien Opdrachtnemer meent dat bepaalde onderzoeken niet compleet of deugdelijk zijn, of ontbreken, is Opdrachtnemer ervoor verantwoordelijk dat aanvullend onderzoek wordt verricht. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de selectie van de overige adviseurs, in het kader van de voorbereiding van het Project. Opdrachtnemer legt deze adviseurs en hun offertes ter goedkeuring aan

Opdrachtgever voor. De adviseurs dienen door Opdrachtnemer te worden gecontracteerd en werken onder verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Opdrachtnemer. Opdrachtnemer wordt verantwoordelijk voor (het formuleren van) de opdrachtverstrekking aan deze adviseurs en voor de deugdelijke en volledige uitvoering van hun werkzaamheden.

- 3.6 Uitgangspunt is aldus dat de Opdrachtnemer dient te borgen dat de opdracht aan alle adviseurs volledig is en dat de uitgebrachte adviezen zodanig compleet zijn dat Opdrachtnemer op basis hiervan een vaste prijs kan afgeven voor het gehele werk, zonder dat deze vaste prijs nog kan wijzigen als gevolg van onjuistheid of onvolledigheid van door adviseurs opgestelde rapporten.
- 3.7 Opdrachtnemer staat er voor in dat Opdrachtgever eigenaar wordt van de (intellectuele eigendomsrechten op de) door de Opdrachtnemer en adviseurs op te leveren producten en Ontwerpdocumenten en is gerechtigd om daar naar eigen inzicht gebruik van te (laten) maken, ook door derden. Opdrachtnemer staat er voor in dat het Opdrachtgever na realisatie te allen tijde vrij zal staan wijzigingen aan te brengen in (het uiterlijk van) het ontwerp, bijvoorbeeld in het kader van renovatie of verbouwing, zonder dat de architect of andere adviseurs hiertegen bezwaar kunnen maken op basis van hun intellectuele eigendomsrechten.

Artikel 4 Kaders voor het Project

- 4.1 De uitwerking van het project tot een Definitief Ontwerp en de onderhandelingen tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer om te komen tot een Turn-Key Overeenkomst zullen plaats vinden op basis van de kaders zoals die zijn vastgelegd in de navolgende documenten:

[nader in te vullen]

Het Programma van Eisen dat is bijgevoegd als **bijlage @@@**

Garantievoorwaarden

Model Kwaliteitsplan

[overige relevante documenten]

- 4.2 Het Taakstellend budget voor de uitvoering en realisatie van het Project is vastgesteld op EUR 1.520.661,- ex. 21% BTW (de BTW verleggingsregeling is van toepassing). Onder het Taakstellend budget zijn begrepen alle kosten met betrekking tot de voorbereiding, uitvoering en realisatie van het Project, dus inclusief uitvoeringskosten, Advieskosten zoals (maar niet beperkt tot) de kosten van de adviseurs, kosten grondonderzoek, saneringskosten, kosten bestemmingsplanwijziging (indien van toepassing), sloopkosten (indien van toepassing), kosten AVB verzekering, aansluitkosten nuts en riool, en leges, (openbare) inrichting groen en parkeerplaatsen, etc. Ten aanzien van de Benodigde omgevingsvergunningen geldt dat deze door

Opdrachtnemer op naam van Opdrachtgever zullen worden aangevraagd. Het Taakstellend budget is inclusief de vergoeding die Opdrachtnemer ontvangt voor diens rol in het kader van de begeleiding van de opdrachtverstrekking aan de adviseurs.

[OPTIONEEL] Ten aanzien van de door Opdrachtnemer te hanteren opslagen zijn Partijen de navolgende percentages overeengekomen:

- @% Algemene Kosten
- @% Winst en Risico

4.3 Opdrachtnemer dient bij ieder Ontwerpdocument inzichtelijk te maken dat het uitwerking van het Ontwerp past binnen het Taakstellend Budget. Indien ten aanzien van een Ontwerpdocument geldt dat het Ontwerp niet (meer) past binnen het Taakstellend Budget, dient Opdrachtnemer de oorzaak hiervan inzichtelijk te maken.

Daarbij geldt dat ook indien en zodra Opdrachtnemer in het kader van de uitwerking van het Ontwerp vaststelt, buiten de formele vaststelling van Ontwerpdocumenten conform artikel 3.1, constateert dat (de uitwerking van) het Ontwerp niet meer past binnen het Taakstellend Budget, dient Opdrachtnemer Opdrachtgever hiervan per ommekeer op de hoogte te stellen, waarbij Opdrachtnemer ten behoeve van Opdrachtgever de oorzaak hiervan inzichtelijk zal maken.

Indien Opdrachtnemer verwijtbaar niet voldoet aan haar waarschuwingsplicht ten aanzien van (de uitwerking van het Ontwerp binnen) het Taakstellend Budget geldt het bepaalde in artikel 7.3 van deze Ontwikkelovereenkomst.

4.4 De Locatie wordt in de huidige staat door gemeente aan Opdrachtnemer ter beschikking gesteld en dient als zodanig door Opdrachtnemer te worden aanvaard. Dit betekent dat Opdrachtnemer er ten aanzien van de uit te voeren werkzaamheden voor verantwoordelijk is dat hij en de door hem te selecteren adviseurs en/of onderaannemers een volledig beeld hebben verkregen van de situatie, opdat een vaste prijs kan worden aangeboden. Opdrachtgever zal alle benodigde medewerking verlenen, voor zover redelijkerwijs mogelijk, om Opdrachtnemer en de door hem te selecteren adviseurs en/of onderaannemers in staat te stellen om een volledig beeld van de situatie te krijgen.

4.5 Tenzij Partijen anders schriftelijk overeenkomen dienen de werkzaamheden op basis van de volgende bindende planning te worden uitgevoerd:

Bijlage@@

- 4.6 Opdrachtnemer wordt verantwoordelijk voor het aanvragen van de Benodigde omgevingsvergunningen en overige benodigde vergunningen, ontheffingen, etc. Opdrachtnemer voert in overleg met Opdrachtgever het overleg met (semi)overheidsinstanties ter zake van de voor de opzet van het Project benodigde goedkeuringen en vergunningen.
- 4.7 Opdrachtgever vindt een goede afstemming van de werkzaamheden met de bewoners van de woningen die ten behoeve van het Project worden gerealiseerd van groot belang. Opdrachtnemer dient een plan van aanpak op te stellen waarin een optimale afstemming en communicatie met de bewoners wordt geborgd. Dit plan van aanpak zal onderdeel worden van de Turn-Key Overeenkomst, waarbij Partijen afspraken zullen maken over borging van de naleving hiervan.

AANVULLENDE BEPALINGEN IN GEVAL VAN SLOOP (niet van toepassing)

- 4.8 Vervalt
- 4.9 Vervalt
- 4.10 Vervalt
- 4.11 Vervalt

Artikel 5 Taken van Opdrachtgever en Opdrachtnemer in het ontwikkelteam

- 5.1 In het ontwikkelteam zal Opdrachtnemer de navolgende werkzaamheden verrichten:
- leiding geven aan en voorzitten van het ontwikkelteam;
 - het vaststellen van een agenda voor elk overleg en het verzorgen van verslagen;
 - het invullen van het Kwaliteitsplan;
 - het (mede) nader uitwerken van installatietechnische en bouwkundige ingrepen voor de planvorming;
 - het opzetten en bewaken van een bouwkostenbegroting inclusief het bewaken van het taakstellend projectbudget;
 - het desgewenst verrichten van aanvullende inventarisaties en inspecties voor het bepalen van de (definitieve) aard en omvang van de benodigde ingrepen;
 - het doen van een onderhoudsvoorstel voor -50 jaar na oplevering; de bouwkostenbegroting / projectbudget zal in combinatie met het onderhoudsvoorstel worden beoordeeld;

- het beoordelen van de uitvoerings- en technische aspecten – van het Programma van Eisen en het op basis daarvan maken van kostentechnische analyses / berekeningen / aanbiedingen en voorstellen;
- het – indien zinvol - voorstellen van alternatieven ten aanzien van het voorgestelde Programma van Eisen ;
- het adviseren over kostentechnische optimalisatie van het Project;
- het verstrekken van gegevens die - ter besparing van kosten en van bekorting van bouw-tijd - bij het maken van het Definitief Ontwerp van belang zijn;
- het adviseren over de technische haalbaarheid van het Project als geheel, en van het ontwerp daarvoor, inclusief het voorstellen van zinvolle alternatieven;
- het adviseren over de financiële haalbaarheid van het Project;
- het opstellen van het tijdschema voor de uitvoering van het Project;
- het desgewenst opstellen van berekeningen en/of deelbegrotingen van onderdelen van het Project;
- het opstellen van de definitieve prijsaanbieding alsmede de definitieve voortgangsplanning van de bouw;
- het aanvragen van de Benodigde omgevingsvergunningen voor het Project
- het aanvragen van de overige voor de opzet en uitvoering van het Project benodigde vergunningen en ontheffingen
- het maken van een (bouw- en sloop-)veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit
- het indien nodig maken van de Energie Index (EI) berekening;
- het adviseren en verstrekken van gegevens t.b.v. NUTS aansluitingen en afspraken maken omtrent hoogspanningsruimte;
- het gezamenlijk met Opdrachtgever opstellen van een Plan van Aanpak t.b.v. communicatie met bewoners en omwonenden;
- het (actief) deelnemen aan de bewonersparticipatiebijeenkomsten;
- overleggen met gemeente.

5.2 Naast het tijdig kenbaar maken van wensen en verlangens ter zake van het Project en het tijdig nemen van alle beslissingen die nodig zijn voor de voortgang van de werkzaamheden in het ontwikkelteam, zal Opdrachtgever de navolgende werkzaamheden verrichten:

- het accorderen/vaststellen van de verslagen zoals die door Opdrachtnemer worden opgesteld;
- het beoordelen van de voorgestelde plannen, begrotingen en aanbiedingen;
- het tijdig kenbaar maken van (aanvullende/afwijkende) eisen en wensen ter zake van het Project;

- het tijdig nemen van alle beslissingen die noodzakelijk zijn voor de voortgang van het Project;
- het aanvragen van een verklaring eigenbouwerschap van de Belastingdienst (dan wel de vaststelling dat Leystromen geen eigenbouwer is voor dit Project).

5.3 Partijen kunnen deze taakverdeling in onderling overleg schriftelijk wijzigen. Een wijziging kan mede bestaan uit het toevoegen van taken.

Artikel 6 Vergaderingen, besluitvorming en verslaglegging

- 6.1 Periodiek vinden vergaderingen van het ontwikkelteam plaats. In het vergaderschema wordt rekening gehouden met de in artikel 4.4 opgenomen planning.
- 6.2 De besluiten die in het ontwikkelteam genomen worden, behoeven de goedkeuring van Opdrachtgever.
- 6.3 Van alle ontwikkelteamvergaderingen worden door Opdrachtnemer notulen gemaakt, welke in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld.
- 6.4 Partijen verbinden zich ook buiten het verband van het ontwikkelteam elkaar terstond op de hoogte stellen van alle voorkomende feiten en omstandigheden die van invloed (kunnen) zijn op de voortgang van het Project.

Artikel 7 Onderhandelingen over prijs en voorwaarden

- 7.1 Opdrachtnemer is gerechtigd om als eerste en enige een prijsaanbieding te doen voor het op te dragen Project, op basis van het Definitief Ontwerp en de overige uitgangspunten voor verdere uitwerking en realisatie van het Project zoals die op basis van deze Ontwikkelteamovereenkomst worden vastgesteld. Opdrachtgever zal zich gedurende de looptijd van deze Ontwikkelteamovereenkomst onthouden van contact met andere opdrachtnemers over het op te dragen Project.
- 7.2 Zodra Partijen overeenstemming hebben bereikt over het Definitief Ontwerp zal Opdrachtnemer een prijsaanbieding voor het Project doen in de vorm van een open begroting. De open begroting dient aan de navolgende voorwaarden te voldoen:
- in volgorde volgens Stabu² werksoortcodering of NL/Sfb elementencodering.
 - gesplitst naar de bruto en netto kosten van arbeid en materieel.
 - bruto en netto materiaalprijzen;
 - lengten en aantallen;

- uurloon/ploeguurloon en toegepaste montagenormen;
- werkzaamheden door onderaannemers, welke per onderaannemer volledig als open begroting dient te zijn uitgewerkt en waaruit is te herleiden:
- bruto en netto materiaalprijzen;
- lengten en aantallen;
- uurloon/ploeguurloon en toegepaste montagenormen;
- sub totaal staartkosten;
- totaal staartkosten.

Opdrachtgever wijst er op dat de begroting geen onderdeel zal worden van de te sluiten Turn key overeenkomst en enkel wordt gebruikt ter beoordeling van de prijsaanbieding.

Ten aanzien van de prijsaanbieding geldt dat elke verrekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen uitdrukkelijk is uitgesloten en artikel 7:753 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zal zijn, conform het bepaalde in de Turn-Key overeenkomst.

De prijsaanbieding dient uit te gaan van een uiterlijke datum start bouw op [start datum]. Indien de start van de werkzaamheden op een latere datum dan voornoemd aanvangt, door een oorzaak die niet voor rekening en risico van de Opdrachtnemer dient te komen, zal de prijs voor zover deze betrekking heeft op de realisatie van het Project worden geïndexeerd met BDB-index @@@. De indexering wordt berekend over de periode tussen de startdatum vermeld in dit lid en de feitelijke startdatum.

7.3 De prijsaanbieding dient binnen het Taakstellend budget te vallen. Indien het niet mogelijk blijkt het Project binnen het Taakstellend budget te realiseren is Opdrachtgever gerechtigd deze Ontwikkelteamovereenkomst te ontbinden onder toepassing van het bepaalde in artikel 7.5, dan wel een kostendeskundige in te schakelen, waarbij het bepaalde in artikel 7.4 van toepassing is. Opdrachtnemer kan enkel aanspraak maken op vergoeding van de externe kosten, en niet op de vergoeding voor zijn inspanningen, als bedoeld in artikel 7.5, indien Opdrachtnemer verwijtbaar niet voldoet aan haar waarschuwingplicht ten aanzien van het Taakstellend Budget conform het bepaalde in artikel 4.3.

7.4 Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd zich ten aanzien van de prijsaanbieding bij te laten staan door een kostendeskundige. Opdrachtnemer zal daaraan haar medewerking verlenen door inzage te geven in onderliggende stukken en bescheiden voor zover door de kostendeskundige gewenst. Indien Opdrachtnemer een prijsaanbieding doet die niet past binnen het Taakstellend budget en Opdrachtgever een kostendeskundige inschakelt die vaststelt dat de

door Opdrachtnemer gedane prijsaanbieding meer dan 5% afwijkt van de door de kostendeskundige vastgestelde marktconforme prijs, is Opdrachtgever gerechtigd deze Ontwikkelteamovereenkomst te ontbinden en kan Opdrachtnemer geen aanspraak maken op een vergoeding zoals verwoord in artikel 7.5.

7.5 Indien Partijen na onderhandeling geen overeenstemming kunnen bereiken over een Ontwerpdokument als bedoeld in artikel 3.1, dan wel over de (overige) voorwaarden voor de uitvoering van het Project, dan wel over de prijs, is Opdrachtgever gerechtigd deze Ontwikkelteamovereenkomst te ontbinden. Opdrachtnemer kan alsdan aanspraak maken op vergoeding van de door Opdrachtnemer op basis van deze Ontwikkelteamovereenkomst daadwerkelijk gemaakte externe kosten, onder overlegging van facturen en betalingsbewijzen daarvan, onder de voorwaarde dat deze externe kosten reeds waren opgenomen in de specificatie als genoemd in artikel 1.5 van deze Overeenkomst dan wel het maken van deze kosten voorafgaand schriftelijk door Opdrachtgever is goedgekeurd en deze kosten niet reeds rechtstreeks door Opdrachtgever zijn voldaan aan de externe partij. Tevens kan Opdrachtnemer in dat geval aanspraak maken op een vergoeding voor de door Opdrachtnemer ten tijde van de beëindiging daadwerkelijk verrichte inspanningen op basis van deze Ontwikkelteamovereenkomst, aan de hand van de specificatie van het ontwikkelhonorarium als genoemd in artikel 1.5 van deze Ontwikkelteamovereenkomst; het verschuldigde honorarium zal worden vastgesteld op basis van een door Opdrachtnemer op te stellen specificatie van de reeds ten tijde van de beëindiging daadwerkelijk uitgevoerde werkzaamheden en betaling hiervan zal plaats vinden zodra aan het bepaalde in artikel 7.6 is voldaan. Hierbij geldt dat het door Opdrachtgever bij beëindiging van deze Ontwikkelteamovereenkomst aan Opdrachtnemer te vergoeden bedrag ten aanzien van de Advieskosten te allen tijde is gemaximeerd op een bedrag ter hoogte van € @@ (exclusief BTW). Opdrachtgever zal Opdrachtnemer in dat geval geen enkele aanvullende of andersoortige vergoeding verschuldigd zijn.

7.6 In het geval van beëindiging van de Ontwikkelovereenkomst conform artikel 7.5 verplicht Opdrachtnemer zich alle Ontwerpdokumenten en alle daaraan ten grondslag liggende stukken, inclusief de intellectuele eigendom hiervan, aan Opdrachtgever over te dragen. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor eventuele claims van derden inzake rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van de intellectuele eigendom.

7.7 Indien en voor zover Partijen geen Turn-Key overeenkomst sluiten, wordt de aansprakelijkheid van Opdrachtnemer beheerst door de DNR 2011, met dien verstande dat in afwijking van artikel 15 lid 1 DNR 2011 de door de adviseur (hier: Opdrachtnemer) aan Opdrachtgever te vergoeden schade beperkt is tot een bedrag van € 1.000.000,= (een miljoen euro) voor de opdracht waarvoor het Taakstellend budget uit artikel 4.2 niet meer dan € 10.000.000,= bedraagt. Indien het Taakstellend budget op enig moment meer bedraagt dan € 10.000.000,= zal

de door de adviseur (hier: Opdrachtnemer) te vergoeden schade zijn beperkt tot een bedrag van € 2.500.000,=.

Artikel 8 Uitblijven overeenstemming

- 8.1 Indien Opdrachtgever en Opdrachtnemer niet tot overeenstemming over de aanneemsom kunnen komen, is Opdrachtgever vrij derden uit te nodigen tot het doen van een prijsaanbieding voor het Project, met de indieners van deze prijsaanbiedingen in onderhandeling te treden en de opdracht ter uitvoering van het Project aan één of meer van deze derden te gunnen. In dat geval zal Opdrachtnemer Opdrachtgever op geen enkele wijze belemmeren in zijn streven om met een derde tot overeenstemming te komen over de uitvoering van het Project.

Artikel 9 Beëindiging Ontwikkelteamovereenkomst

- 9.1 Opdrachtgever heeft de mogelijkheid deze Ontwikkelteamovereenkomst te beëindigen, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, indien:
- a) de voor de realisatie van het Project Benodigde omgevingsvergunningen en de overige voor het Project benodigde overheidsgoedkeuringen, ontheffingen en vergunningen niet (tijdig) kunnen worden verkregen;
 - b) Opdrachtgever er niet in slaagt tijdig de voor het Project benodigde subsidies, premies en/of garanties te verkrijgen;
 - c) Er tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer niet uiterlijk op @@ 20@@ overeenstemming over de Turn-Key overeenkomst kan worden bereikt;
 - d) Opdrachtnemer surseance van betaling aanvraagt of failliet wordt verklaard;
 - e) de kritieke mijlpalen uit de planning zoals bedoeld in artikel 4.5 niet worden gehaald;
 - f) het niet mogelijk blijkt het Project binnen het Taakstellend budget te realiseren;
 - g) blijkt dat Opdrachtgever door het nakomen van deze Ontwikkelteamovereenkomst zou handelen in strijd met het wettelijk kader in haar hoedanigheid van toegelaten Instelling;
 - h) Opdrachtgever niet één op één tot opdrachtverstrekking wenst over te gaan in verband met de ontwikkelingen ten aanzien van de kwalificatie van woningcorporaties als aanbestedende dienst.
- 9.2 Opdrachtnemer kan bij beëindiging van deze Ontwikkelteamovereenkomst op grond van het bepaalde in artikel 9.1 geen aanspraak maken op vergoeding van de door hem in het kader van deze Ontwikkelteamovereenkomst gemaakte kosten, anders dan op grond van het bepaalde in artikel 7.5 van deze Ontwikkelteamovereenkomst. Bij verwijtbaarheid aan de zijde van Opdrachtnemer ten aanzien van beëindiging op grond van het bepaalde in artikel 9.1

(welke verwijtbaarheid in geval van sub d vast staat) kan Opdrachtnemer geen aanspraak maken op een vergoeding op grond van deze Ontwikkelteamovereenkomst.

- 9.3 Opdrachtnemer zal geheimhouding betrachten van de op grond van deze Ontwikkelteamovereenkomst aan hem ter kennis gekomen informatie met betrekking tot het Project dan wel de Opdrachtgever en waarvan het vertrouwelijke karakter in redelijkheid verondersteld c.q. aangenomen mag worden. Deze verplichting blijft onverminderd bestaan na beëindiging van deze Ontwikkelteamovereenkomst.

Artikel 10 Opschortende voorwaarden

- 10.1 De bepalingen van deze Ontwikkelovereenkomst treden eerst in werking nadat aan alle navolgende voorwaarden is voldaan:

- a. door het management team van Opdrachtgever is goedkeuring verleend aan het aangaan van deze Ontwikkelovereenkomst;
- b. vervalt
- c. (Opdrachtgever kan hier naar believen voorwaarden opnemen waaraan voldaan moet worden, wil de Ontwikkelovereenkomst in werking treden).

Artikel 11 Algemene Verordening Gegevensbescherming

- 11.1 Voor zover in het kader van het uitvoeren van de werkzaamheden door Opdrachtnemer persoonsgegevens van huurders of bewoners worden verwerkt, zal Opdrachtnemer deze persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze verwerken en overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming.
- 11.2 Technische en organisatorische maatregelen zullen door Opdrachtnemer worden getroffen om de persoonsgegevens te beschermen tegen verlies of enige andere vorm van onrechtmatige verwerking, daarbij rekening houdend met de stand van de techniek en de aard van de verwerking.
- 11.3 Na het beëindigen van deze Ontwikkelovereenkomst dan wel op verzoek van Opdrachtgever dient Opdrachtnemer de persoonsgegevens te vernietigen.

Artikel 12 Overige Bepalingen

- 12.1 Partijen verklaren deze overeenkomst te beschouwen als een overeenkomst van opdracht in de zin van Boek 7, Titel 7, Afdeling I BW.
- 12.2 Opdrachtnemer is niet gerechtigd de voor haar uit deze Ontwikkelovereenkomst voortvloeiende rechten geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden behoudens uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever. Indien Opdrachtnemer handelt in strijd met deze bepaling is Opdrachtgever gerechtigd deze Ontwikkelovereenkomst ter stond te beëindigen zonder tot enige vergoeding en/of kosten als omschreven in artikel 10.3 gehouden te zijn.
- 12.3 Opdrachtnemer is verplicht ten behoeve van haar aansprakelijkheid in de Ontwerpfase een ontwerpverzekering te sluiten en door regelmatige betaling van de verschuldigde premie gedurende de looptijd van deze Ontwikkelovereenkomst in stand te houden. Opdrachtnemer legt aan Opdrachtgever een afschrift van de ontwerpverzekering over met bijbehorende verzekeringsvoorwaarden en bescheiden waaruit betaling van de verschuldigde premie blijkt. De polis van de ontwerpverzekering dient twee weken na het sluiten van deze Ontwikkelovereenkomst ter goedkeuring aan Opdrachtgever worden voorgelegd.
- 12.4 Tot aan de oplevering van het Project op basis van de Turn-Key overeenkomst wordt Opdrachtgever door Opdrachtnemer als begunstigde voor de ontwerpverzekering omschreven in het vorige lid aangewezen.

Artikel 13 Geschillen

- 13.1 Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen Partijen ontstaan, voor zover zij in der minne niet kunnen worden geregeld worden ter keuze van Opdrachtgever beslecht door de gewone rechter van de Rechtbank [INVULLEN], dan wel de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen, op basis van haar statuten en reglementen zoals die gelden 3 maanden voor ondertekening van deze Overeenkomst.
- 13.2 Indien Opdrachtnemer een procedure aanhangig wil maken, zal hij Opdrachtgever gedurende één kalendermaand in de gelegenheid stellen om schriftelijk haar keuze kenbaar te maken. Indien Opdrachtnemer een spoedeisend belang heeft bij een voorlopige voorziening, kan hij de voornoemde termijn verkorten tot vijf werkdagen. Indien Opdrachtgever niet tijdig haar keuze kenbaar maakt, staat het Opdrachtnemer vrij te kiezen bij welke instantie zij haar vordering aanhangig maakt.

Artikel 14 Bijlagen

14.1 De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze Ontwikkelovereenkomst. Door ondertekening van deze Ontwikkelovereenkomst bevestigt Opdrachtnemer de bijlagen [als digitaal bestand] te hebben ontvangen.

In geval van tegenstrijdigheid geldt de onderstaande rangorde met betrekking tot de bijlagen, waarbij deze Ontwikkelovereenkomst prevaleert boven de daarbij behorende bijlagen.

Bijlage 1:

Bijlage 2:

Bijlage 3:

Bijlage 4:

Bijlage 5:

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en getekend te Rijen d.d.

.....
Stichting Leystromen

Mevrouw M.T. Dubbeldam

Directeur-bestuurder

.....
[Opdrachtnemer]

[naam]

[functie]