

concept
TURN-KEY OVEREENKOMST
aansluitend op ontwikkelovereenkomst
PROJECT De wingerd in Esbeek

tussen
LEYSTROMEN

en

Opdrachtnemer

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **stichting Leystromen**, gevestigd en kantoorhoudende (5121 LN) Rijen aan de Julianastraat 51, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.T. Dubbeldam, directeur-bestuurder, hierna te noemen: "**Opdrachtgever**",

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [INVULLEN], gevestigd en kantoorhoudende te [INVULLEN] aan de [INVULLEN], in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [INVULLEN], directeur, verder te noemen: "**Opdrachtnemer**",

partij 1 en partij 2 worden hierna gezamenlijk aangeduid met: "**Partijen**".

OVERWEGENDE DAT:

- a. Opdrachtgever een toegelaten instelling is in de zin van de Woningwet die zich onder meer bezighoudt met het (doen) ontwikkelen, (doen) realiseren en beheren van (sociale) huurwoningen;
- b. Opdrachtgever eigenaar / rechthebbende is van de Locatie ten aanzien waarvan Opdrachtnemer bereid en in staat is voor haar rekening en risico een nieuwbouwwontwikkeling te realiseren bestaande uit het Turn-Key realiseren van een appartementencomplex van [INVULLEN] sociale huurappartementen met bijbehorende algemene ruimtes en (buiten)bergingen;
- c. Partijen in onderhandeling zijn getreden op basis van de tussen Partijen gesloten Ontwikkelovereenkomst d.d. bijlage @@@ en Opdrachtnemer een aanbieding heeft gedaan inzake de realisatie van het Project. Uitgangspunt bij deze onderhandelingen is geweest dat Opdrachtnemer in zijn hoedanigheid van deskundige in het kader van het Project (op Turn-key basis) de verantwoordelijkheid draagt voor de uitwerking en uitvoering van de werkzaamheden die benodigd zijn om de woningen aan de door Opdrachtgever geformuleerde eisen en uitgangspunten te laten voldoen;
- d. De onderhandelingen op basis van de Ontwikkelovereenkomst hebben geresulteerd in de totstandkoming van een Definitief Ontwerp waarover partijen overeenstemming hebben bereikt. Het Definitief Ontwerp is opgesteld op grond van het Programma van Eisen van Opdrachtgever, de bijbehorende Notitie van Afwijkingen, en is financieel haalbaar. De verdere realisatie is onderdeel van onderhavige Overeenkomst;

- e. Opdrachtnemer in het kader van de voorbereiding en de uitwerking van de werkzaamheden de documenten ter hand zijn gesteld zoals die zijn genoemd in artikel 7.2 van deze overeenkomst;
- f. Opdrachtnemer zich op basis van de aan hem ter beschikking gestelde stukken en op basis van zijn opname ter plaatse ervan heeft overtuigd dat hij een goed beeld heeft gekregen van de situatie ter plaatse en van de door hem uit te voeren werkzaamheden, op basis waarvan Opdrachtnemer een prijsaanbieding heeft gedaan;
- g. Opdrachtnemer bereid is het Project te realiseren op basis van Turn-key met termijnbetalingen, waarbij alle verantwoordelijkheden voor het ontwerp en de realisatie van het Project voor Opdrachtnemer zijn;
- h. Partijen de wederzijdse rechten en verplichtingen bij de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project in deze Overeenkomst wensen vast te leggen .

CONCEPT

Hoofdstuk 1 – Uitgangspunten voor het Werk

Artikel 1 – Definities

Artikel 2 – Uitgangspunten voor het Werk

Artikel 3 – Vergunningen, ontheffingen, nutsvoorzieningen

Artikel 4 – Belendende percelen

Artikel 5 – Algemene uitvoeringsbepalingen

Artikel 6 – Toetsings-en acceptatieplan en procesbegeleiding

Artikel 7 – Het Project

Artikel 8 – Prijs en betaling

Artikel 9 – Start bouw en uitvoeringstermijn

Artikel 10 – Oplevering

Artikel 11 – verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid na oplevering

Artikel 12 – Garanties

Hoofdstuk 2 – Bankgarantie en verzekeringen

Artikel 13 – Bankgarantie

Artikel 14 – Verzekeringen

Hoofdstuk 3 – Van toepassing zijnde voorwaarden

Artikel 15 – Ketenaansprakelijkheidsregeling

Artikel 16 – WAV, WID, WAS & WagwEU

Artikel 17 – Arbeidsomstandigheden

Artikel 18 – Retentierecht

Artikel 19 – Aansprakelijkheid en vrijwaring

Artikel 20 – Geheimhouding

Artikel 21 – AVG

Artikel 22 – Contractovername

Artikel 23 – Tussentijdse beëindiging van de overeenkomst

Artikel 24 – Opschortende voorwaarden

Artikel 25 – Ontbindende voorwaarden

Artikel 26 – Geschillen

Hoofdstuk 4 – Bijlagen

Artikel 27 – Bijlagen

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

HOOFDSTUK 1 – UITGANGSPUNTEN VOOR HET WERK

Artikel 1 – Definities

1.1 Definities

Benodigde omgevingsvergunningen: de voor de realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunningen zoals beschreven in artikel 3.2 van deze Overeenkomst;

Bouwrijp: bouwrijp houdt in dat de Locatie geschikt is om de nieuwbouw zonder nadere bewerkingen in of aan het terrein te realiseren en tenminste vrij van bebouwing, sloop- en puinafval, kabels en leidingen, ontdaan van het oude hoofdtracé, de funderingspalen zijn verwijderd dan wel zijn ingemeten, en voorzien van bodemverklaring waaruit blijkt dat de grond geschikt is voor de functie wonen. Inclusief verwijderen c.q. verplaatsen bestaande kabels, leidingen en nutsvoorzieningen, sloop bestaande belendingen en aanleggen hoofdtracé nuts;

Definitief Ontwerp: het door Opdrachtnemer vervaardigde Definitief Ontwerp (conform de taakomschrijving in de DNR-STB 2014) met betrekking tot de realisatie van het Project, met alle bijbehorende omschrijvingen en verwijzingen, dat als **bijlage @@@** bij deze Overeenkomst is gevoegd.

Garantieoverzicht: het overzicht van de door Opdrachtgever gehanteerde standaard garantievoorwaarden, dat als **bijlage @@@** bij deze Overeenkomst is gevoegd.

Kwaliteitscontroleur: een medewerker van Opdrachtgever of een door Opdrachtgever aan te wijzen derde die bevoegd is de door Opdrachtnemer te verrichten werkzaamheden te controleren, zonder dat daarmee verschuiving van de verantwoordelijkheden tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer plaatsvindt.

Locatie: 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

Paraaf Opdrachtgever.....

Pagina 5

Paraaf Opdrachtnemer.....

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 @@@;**

Notitie van Wijzigingen:

het overzicht van de overeengekomen afwijkingen en aanvullingen op het Programma van Eisen dat als **bijlage @@@** bij deze Overeenkomst is gevoegd. Bij discrepanties prevaleert deze notitie boven het Programma van Eisen.

Onherroepelijke

Omgevingsvergunning(en):

de Omgevingsvergunning(en) ten behoeve van (onder meer) het Project, waartegen geen bezwaar of beroep meer openstaat of waarvan een daartegen gericht bezwaar of beroep ongegrond is verklaard en geen verdere voorziening meer openstaat.

Onderhoudsgebrek:

een in de Onderhoudstermijn aan het licht getreden gebrek.

Onderhoudstermijn:

de onderhoudstermijn(en) als bedoeld in artikel 11.1, voor het verhelpen van opleveringsklachten en Onderhoudsgebreken.

Opleverprotocol:

het opleverprotocol van Opdrachtgever d.d. **[DATUM INVULLEN]** gehecht aan deze Overeenkomst als **bijlage @@@.**

Overeenkomst:

onderhavige Turn-key Overeenkomst inclusief bijlagen.

Planning:

de ter zake de realisatie van het Project geldende planning die als **bijlage @@@** bij deze Overeenkomst is gevoegd.

Project:

de realisatie van **@ [korte omschrijving project]**

Programma van Eisen:

het Programma van Eisen van Opdrachtgever, bij deze Overeenkomst gevoegd als **bijlage @@@.**

Start Bouw:

de datum van start van de bouw conform het bepaalde in artikel 9.1 van deze Overeenkomst.

Toetsings- en acceptatieplan:

het document waarin is vastgelegd op welke wijze en door

Paraaf Opdrachtgever.....

Pagina 6

Paraaf Opdrachtnemer.....

het verstrekken van welke documenten Opdrachtnemer aantoont dat de uitvoering van het Project voldoet aan de overeengekomen kwaliteitseisen conform het bepaalde in artikel 6 van deze Overeenkomst; onderdeel van het Toetsings- en acceptatieplan is een Kwaliteitsplan. Hierbij wordt nadrukkelijk niet verwezen naar een toetsing- en acceptatieplan volgens UAV-GC.

Turn-key:

de algehele gebruiksklare staat van het Project, zoals omschreven in artikel 10.2 van deze Overeenkomst.

Uitvoeringsgereed Ontwerp:

het door Opdrachtnemer te vervaardigen en overeenkomstig artikel 7.1 door Opdrachtgever goed te keuren uitvoeringsgereed ontwerp (conform de taakomschrijving in de DNR-STB 2014), inclusief de bijbehorende tekeningen, en afwerkstaten

Woonrijp maken

de staat waarin het openbaar gebied en de Locatie door Opdrachtnemer dient te worden gebracht met inachtneming van de eisen conform het bepaalde in artikel 7.7 van deze Overeenkomst.

- 1.2 De definities als vermeld in artikel 1.1 kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.
- 1.3 De bijlagen bij de Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst. Waar in de Overeenkomst wordt verwezen naar een bijlage of een artikel, is bedoeld een verwijzing naar een bijlage of een artikel bij of van de Overeenkomst.
- 1.4 In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en het bepaalde in de daarbij behorende bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

Artikel 2 – Uitgangspunten voor het Project

2.1 Ontwerp en uitvoering van het Project vindt plaats overeenkomstig de volgende stukken:

1. Deze Turn-Key overeenkomst;
2. Notitie van Afwijkingen;
3. Programma van Eisen;
4. Garantievoorwaarden;
5. Onherroepelijke Omgevingsvergunningen;

In geval van tegenstrijdigheid geldt de bovenstaande rangorde met betrekking tot de stukken, waarbij deze Overeenkomst prevaleert boven de bijlagen. Wanneer echter de kwaliteit van het Aanvraag Omgevingsvergunningen uitgaat boven de in het Programma van Eisen geëiste

Paraaf Opdrachtgever.....

Pagina 7

Paraaf Opdrachtnemer.....

kwaliteit, prevaleert de Onherroepelijke Omgevingsvergunningen boven alle andere contractdocumenten met uitzondering van deze Overeenkomst.

- 2.2 Opdrachtnemer verbindt zich, voor de prijs als genoemd in artikel 8.1 van deze Overeenkomst het Project – met in achtneming van het in deze Overeenkomst gestelde – verder te ontwikkelen en te realiseren waarbij Opdrachtgever zich verbindt om het Project Turn-key af te nemen. Het Project is bestemd om door Opdrachtgever te worden gebruikt als sociale huurwoning in de vorm van beneden-bovenwoningen.

Tot en met de datum van oplevering blijft het Project voor rekening en risico van Opdrachtnemer. Vanaf de datum van oplevering is het Project voor rekening en risico van Opdrachtgever, met uitzondering van risico's die verband houden met de door Opdrachtnemer na oplevering uit te voeren werkzaamheden conform het bepaalde in artikel 11 en 12 van deze Overeenkomst. Opdrachtnemer zal het Project op de opleverdatum als bedoeld in artikel 9.2 van deze Overeenkomst als compleet gereed Project aan Opdrachtgever ter beschikking stellen.

- 2.3 Vervalt

- 2.4 Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de afstemming van de realisatie van het Project op de bodemgesteldheid, inclusief de wijze van funderen. Indien als gevolg van de wijze waarop de realisatie van het Project op de bodemgesteldheid is afgestemd, vertraging in de uitvoering van de Overeenkomst, schade aan of gebreken in het Project dan wel schade aan andere goederen van de Opdrachtgever of van derden ontstaat, is de Opdrachtnemer daarvoor aansprakelijk.

- 2.5 De ontwikkeling en de bouw van het Project en alle daarbij behorende werkzaamheden, waaronder begrepen de werkzaamheden van de architect, de werkzaamheden van constructeur en andere adviseurs, aannemers, onderaannemers en andere derden zijn geheel de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer. De ontwerpverantwoordelijkheid voor het Project ligt aldus niet bij Opdrachtgever maar bij Opdrachtnemer.

- 2.6 De algehele leiding bij de realisatie van het Project ligt bij Opdrachtnemer. Noch eventueel beperkt toezicht door of namens Opdrachtgever noch de aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Opdrachtgever bij de afnemersoverleggen zullen de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer voor de realisatie in enig opzicht verminderen.

- 2.7 Partijen verklaren deze Overeenkomst te beschouwen als een overeenkomst van aanneming van werk in de zin van titel 7.12 van het Burgerlijk Wetboek. Op deze Overeenkomst zijn de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012 (UAV 2012 – versie 2025) en Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen 2005 (UAV-GC 2005) en Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen 2025 (UAV-GC 2025) uitdrukkelijk niet van toepassing.

- 2.8 Indien en voor zover sprake is van tegenstrijdigheden tussen het gestelde in deze Overeenkomst en de artikelen van titel 7.12 van het Burgerlijk Wetboek, prevaleren de bepalingen uit deze Overeenkomst.

Artikel 3 – Vergunningen, ontheffingen, nutsvoorzieningen

- 3.1 Het verkrijgen van de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde vergunningen en/of goedkeuringen, behoort tot de verplichtingen van Opdrachtnemer. Hiertoe behoren nadrukkelijk ook de omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit en de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, voor zover deze noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het Project.
- 3.2 Indien Opdrachtnemer handelingen verwacht te verrichten die gevolgen voor natuurwaarden kunnen hebben, dan moet hij zich daaraan voorafgaand op de hoogte stellen van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid en de mogelijke gevolgen van zijn handelen. Opdrachtnemer verplicht zich dan om (bij de voorbereiding van het Project) hieromtrent een plan van aanpak op te stellen en, waar nodig, een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit en/of flora- en fauna-activiteit aan te vragen. Opdrachtnemer dient de beheersmaatregelen die uit de omgevingsvergunning(en) terzake het Project zijn opgelegd na te leven.
- 3.3 De naleving van wetten en voorschriften van de rijks-, provinciale en gemeentelijke overheid, daaronder mede begrepen voorschriften en aanwijzingen van bouw- en woningtoezicht, de brandweer, de energieleveranciers en netbeheerders behoort eveneens tot de verplichtingen van Opdrachtnemer. Een dergelijke naleving zal nimmer aanleiding geven tot herziening van de in artikel 8 van de Overeenkomst bedoelde prijs, tenzij het betreffende voorschrift op de dag van ondertekening van deze Overeenkomst nog niet in werking was getreden én niet voorzienbaar was voor Opdrachtnemer.
1. De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het Project is door Opdrachtnemer op [INVULLEN] aangevraagd en op [INVULLEN] onherroepelijk geworden en als **bijlage @@@** bij deze Overeenkomst gevoegd.
2. De omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit voor het Project is door Opdrachtnemer op [INVULLEN] aangevraagd en op [INVULLEN] onherroepelijk geworden en als **bijlage @@@** bij deze Overeenkomst gevoegd.
3. [OPTIONEEL] De omgevingsvergunning voor een Flora- en Fauna-activiteit voor het Project is door Opdrachtnemer op [INVULLEN] aangevraagd en op [INVULLEN] onherroepelijk geworden en als **bijlage @@@** bij deze Overeenkomst gevoegd.
4. [OPTIONEEL] De omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit voor het Project is door Opdrachtnemer op [INVULLEN] aangevraagd en op [DATUM INVULLEN] onherroepelijk geworden en als **bijlage @@@** bij deze Overeenkomst gevoegd.

De legeskosten met betrekking tot de omgevingsvergunningen zijn reeds betaald en in de prijs van artikel 8 verdisconteerd.

- 3.4 Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de coördinatie van de realisatie van de nutsvoorzieningen door de netbeheerder. Opdrachtnemer dient voorts de huisaansluitingen tijdig aan te vragen en de netbeheerder van andere relevante leiding- of kabelnetbeheerders tijdig in te schakelen en in de gelegenheid te stellen de door hen uit te voeren werkzaamheden te verrichten. Opdrachtnemer coördineert de werkzaamheden van de nutsbedrijven zodanig, dat bij de oplevering van het Project de werkzaamheden van deze bedrijven gereed zullen zijn en dat de woningen en algemene ruimten aangesloten zijn op werkende nutsvoorzieningen. Tevens is Opdrachtnemer verantwoordelijk voor de coördinatie van de realisatie van de rioolaansluiting van het Project. Indien in voorkomend geval geen sprake is van een functionerende nutsaansluiting bij de oplevering van het Project, zullen partijen nader afspraken maken ten aanzien van de gevolgen daarvan. Hierbij blijft het risico bij Opdrachtgever, tenzij Opdrachtnemer verwijtbaar niet heeft voldaan aan haar coördinatieverplichting tot tijdige aanvraag bij en overleg met nutsbedrijven / gemeente).
- 3.5 Opdrachtnemer dient zorg te dragen voor de omgevingsveiligheid op en rondom de Locatie. Opdrachtnemer dient in dit kader na te gaan of in de gemeente waar het Project gerealiseerd wordt vereist is dat het opstellen van goede BLVC-documentatie (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) een voorwaarde is voor het verkrijgen van de Benodigde omgevingsvergunningen. In dat geval dient Opdrachtnemer, mede in het kader van de verplichtingen genoemd in dit artikel voor goede BLVC-documentatie zorg te dragen.
- 3.6 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever van aanspraken van derden, indien de Opdrachtnemer jegens Opdrachtgever de verplichtingen genoemd in dit artikel niet, althans onvoldoende, nakomt.

Artikel 4 – Belendende percelen

Opdrachtnemer wordt geacht een risicoanalyse te hebben uitgevoerd met betrekking tot de uitvoering van het Project en dient – in overleg met haar verzekeraar – de benodigde (voorzorgs)maatregelen te treffen om eventuele risico's te voorkomen en/of te beheersen. Tijdens de werkzaamheden dient de Opdrachtnemer alle mogelijke maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan belendende gebouwen, constructies, terreinen, overige belendingen, ongevallen en hinder voor derden. De wijze van uitvoering van het Project dient zodanig te zijn dat de kans dat schade aan wegen, woningen en eigendommen van derden wordt toegebracht geminimaliseerd wordt en er geen ontoelaatbare veranderingen in de samenstelling van de bodem en het grond- en oppervlaktewater plaats vinden. Opdrachtnemer is aansprakelijk voor alle uit de uitvoering van het Project.

- 4.1 Opdrachtnemer draagt er zorg voor de eigenaren van de belendende percelen op afdoende wijze in kennis te stellen van de uit te voeren werkzaamheden. Voordat met de uitvoering van

het Project wordt begonnen, stelt Opdrachtnemer een bouwkundig opname rapport op van de staat waarin de belendende percelen verkeren (alle overige panden/infrastructuur/hekwerken/tuinen e.d. waaraan mogelijk schade zou kunnen ontstaan). Het rapport legt de eventuele reeds aanwezige gebreken van de bovengenoemde belendingen vast. Opdrachtgever is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de inhoud van het rapport. Opdrachtnemer dient te beoordelen of het rapport voldoet aan de eisen die gesteld zijn vanuit zijn verzekeraar.

- 4.2 Opdrachtnemer dient, indien noodzakelijk, een monitoring van trillingen laten uitvoeren. Vooraf zal alsdan een bovengrens bepaald worden m.b.t. toegestane trillingen. Indien tijdens de werkzaamheden deze bovengrens wordt overschreden dienen de werkzaamheden onmiddellijk te worden gestaakt en moet de werkwijze worden aangepast om overschrijding van de grenswaarden te voorkomen; bij ernstige overschrijdingen boven een vooraf bepaalde grenswaarde dient een tussenopname van de belendende percelen plaats te vinden. Opdrachtnemer doet aan Opdrachtgever binnen 24 uur schriftelijk verslag van alle overschrijdingen en de naar aanleiding daarvan getroffen maatregelen.
- 4.3 Opdrachtnemer zal tegen Opdrachtgever geen recht op schadevergoeding of enig ander recht kunnen doen gelden voor vertraging of verandering van werken of werkzaamheden, ontstaan door geschillen tussen Opdrachtnemer en de rechthebbende(n) van de belendende percelen of terreinen, tenzij Opdrachtnemer aantoont dat Opdrachtgever ter zake een verwijt te maken valt.

Artikel 5 – Algemene uitvoeringsbepalingen

- 5.1 Opdrachtnemer dient alle voorzorgsmaatregelen te treffen in verband met kabel en leidingschade en verbindt zich het Project te realiseren conform de meest recente uitgave van de richtlijn Zorgvuldig graafproces (van CROW). Deze verplichting dient doorgelegd te worden naar eventuele onderaannemers. Schade en kosten, en/of aan Opdrachtgever opgelegde boetes of andere administratiefrechtelijke maatregelen, ontstaan door verzuim hiervan, zijn voor rekening en risico van Opdrachtnemer.
- 5.2 Het is Opdrachtnemer niet toegestaan, zonder akkoord van gemeente @@@ of een betreffende (andere) eigenaar, terreinen of verhardingen, welke zijn gelegen buiten de Locatie, te gebruiken ten behoeve van het tijdelijk opslaan van materieel en/of materialen.
- 5.3 Opdrachtnemer draagt zorg voor het dagelijks toezicht op het betreden van de Locatie door onbevoegden en derden. Het Werk en de Locatie dienen tijdens de gehele uitvoering te worden afgesloten. Toegang tot de Locatie dient zoveel mogelijk beperkt te worden.
- 5.4 Opdrachtnemer draagt – in overleg met Opdrachtgever – zorg voor de begeleiding van het verhuurproces, waaronder de tijdige afstemming met toekomstige bewoners ten aanzien van hun keuzes met betrekking tot de toe te passen tegels en keukenafwerking, conform het bepaalde in het Verhuurprotocol **bijlage @@@**.

Paraaf Opdrachtgever.....

Pagina 11

Paraaf Opdrachtnemer.....

- 5.5 Opdrachtnemer geeft – in overleg met Opdrachtgever – uitvoering aan het Communicatieplan dat als **bijlage @@@** aan de Overeenkomst is gehecht.

Artikel 6 – Toetsings- en acceptatieplan en procesbegeleiding

- 6.1 Opdrachtnemer dient de kwaliteit van het Project aan te tonen door middel van naleving van fase-documenten met het bijbehorende Toetsings- en acceptatieplan dat als **bijlage @@@** bij deze Overeenkomst is gevoegd; onderdeel van het Toetsings- en acceptatieplan is het Kwaliteitsplan waarin is vastgelegd op welke wijze Opdrachtnemer aan Opdrachtgever aantoonst dat het Project voldoet aan de overeengekomen kwaliteit. Opdrachtnemer dient de stukken die op basis van het Toetsings- en acceptatieplan aan Opdrachtgever te worden verstrekt tijdig ter beschikking stellen aan de door Opdrachtgever aan te wijzen Kwaliteitscontroleur.
- 6.2 Het is Opdrachtgever toegestaan, om op ieder door haar gewenst moment het Project door de door haar aan te wijzen Kwaliteitscontroleur te laten inspecteren ter zake van de voortgang van het Project en de naleving van het Toetsings- en acceptatieplan en/of het Kwaliteitsplan. Opdrachtnemer blijft volledig en uitsluitend verantwoordelijk en derhalve aansprakelijk voor de uitvoering en voor de naleving van het Toetsings- en acceptatieplan en/of het Kwaliteitsplan. Opdrachtnemer dient er zorg voor te dragen, dat de Kwaliteitscontroleur steeds op het Project zal worden toegelaten en de relevante gewenste informatie en inlichtingen worden verschaft.
- 6.3 De Kwaliteitscontroleur zal de afnemersoverleggen, waarvan Opdrachtnemer verslagen maakt, bij kunnen wonen zonder dat dit de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer voor de juiste, tijdige en goede uitvoering van de bouw wijzigt. Het verslag van de afnemersoverleggen zal binnen 1 werkweek aan Opdrachtgever digitaal worden vertrekt.
- 6.4 Indien de Kwaliteitscontroleur te eniger tijd constateert dat een tot stand gebracht gedeelte van het Project niet voldoet aan de in deze Overeenkomst verwoorde afspraken en uitgangspunten, dan wel het Toetsings- en acceptatieplan en/of Kwaliteitsplan niet naar behoren wordt nageleefd, zal hij dat melden schriftelijk dan wel mondeling aan Opdrachtnemer. Opdrachtnemer zal dan de nodige maatregelen nemen teneinde het Project en/of de naleving van het Toetsings- en acceptatieplan en/of Kwaliteitsplan in overeenstemming te brengen met hetgeen is overeengekomen. Opdrachtnemer zal binnen 2 weken schriftelijk aan Opdrachtgever aangeven hoe de melding is afgehandeld.
- 6.5 Indien de WKB op (een deel van) het Project van toepassing is, is het bepaalde in de Module WKB (**bijlage @@@**) van toepassing en de inhoud hiervan dient als hier herhaald en ingelast beschouwd te worden. De kwaliteitsborging valt onder de verantwoordelijkheid en verplichtingen van Opdrachtnemer.

Artikel 7 – Het Project

- 7.1 Opdrachtnemer dient de volgende ontwerpwerkzaamheden te verrichten: het uitwerken van het Definitief Ontwerp tot een Uitvoeringsgereed Ontwerp. Het Uitvoeringsgereed Ontwerp dient ter goedkeuring aan Opdrachtgever te worden voorgelegd.
- 7.2 Opdrachtnemer zal het Project uitvoeren overeenkomstig het Uitvoeringsgereed Ontwerp en de bijlagen zoals deze zijn genoemd in artikel 27 van deze Overeenkomst.
- 7.3 Opdrachtnemer zal Opdrachtgever nimmer kunnen aanspreken wegens ondeugdelijkheden, leemtes, fouten of gebreken in de in lid 2 genoemde stukken. Schade in het kader van de uitvoering van het Project als gevolg van ondeugdelijkheden, fouten of gebreken in betreffende bijlagen komen voor rekening en risico van Opdrachtnemer en kunnen geen aanleiding zijn tot bijbetaling.
- 7.4 Voor de volledigheid en de uitvoerbaarheid van het Project en na eventuele wijziging en/of aanvulling daarvan met inachtneming van het in deze Overeenkomst bepaalde, ligt de verantwoordelijkheid geheel bij Opdrachtnemer, in die zin dat Opdrachtnemer geen aanspraak kan maken op meerwerk of bijbetaling ter zake van materialen en/of werkzaamheden die nodig zijn voor een normale deugdelijke en volledige uitvoering van het Project, ook al zijn die materialen/werkzaamheden niet in de in lid 2 genoemde stukken en in de eventuele wijziging en/of aanvulling daarvan vermeld. Indien en voor zover in de in lid 2 van dit artikel genoemde stukken onvolkomenheden worden geconstateerd, is Opdrachtnemer gehouden om het niet of niet volledig omschreven projectonderdeel daarvan toch naar de eisen van goed en deugdelijk werk uit te voeren zonder dat Opdrachtnemer ter zake recht heeft op enige bijbetaling of vergoeding voor meerwerk.
- 7.5 Wijzigingen ten aanzien van de in lid 2 van dit artikel genoemde stukken zullen slechts gelding hebben voor zover zij uitdrukkelijk en schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen. Bij een dergelijke nadere schriftelijke overeenkomst wordt, indien nodig en voor zover van toepassing, tevens vastgelegd wat de gevolgen zijn van de wijzigingen voor de in artikel 8.1 van deze Overeenkomst bedoelde prijs alsmede de in artikel 9.2 van deze Overeenkomst bedoelde uitvoeringsduur.
- 7.6 Opdrachtgever is bevoegd om na datum van goedkeuring van het Uitvoeringsontwerp aan Opdrachtnemer te verzoeken wijzigingen in de tekeningen of de technische omschrijving ter zake het Project aan te brengen, met dien verstande dat dergelijke wijzigingen tot een aanpassing van de prijs als genoemd in artikel 8.1 van deze Overeenkomst kunnen leiden. Opdrachtnemer verstrekt binnen 3 weken na het verzoek schriftelijke opgave van de prijs van de verzochte wijziging en indien daartoe aanleiding is, vermelding van de gewijzigde opleverdatum zoals bedoeld in artikel 9.2 van deze Overeenkomst. De wijziging maakt deel uit van het Project, indien Opdrachtgever zich daarmee schriftelijk akkoord verklaart.

- 7.7 Opdrachtnemer zal de Locatie uiterlijk voor de opleveringsdatum als bedoeld in artikel 9.2 Woonrijp maken conform de stukken die als **bijlage @@@** bij deze Overeenkomst zijn gevoegd.

Artikel 8 – Prijs en betaling

- 8.1 De overeengekomen prijs voor de uitvoering van de in deze Overeenkomst omschreven prestaties bedraagt € [INVULLEN] (zegge: [INVULLEN].) te vermeerderen met de daarover verschuldigde BTW.

De onderdelen waaruit deze prijs is opgebouwd staan omschreven in [INVULLEN], gehecht aan deze Overeenkomst als **bijlage @@@**

[BTW-VERLEGGINGSREGELING NIET VAN TOEPASSING] De BTW- verleggingsregeling is niet van toepassing. Derhalve vindt er geen storting door Opdrachtgever op de g-rekening van Opdrachtnemer plaats en wordt de BTW-heffing niet verlegd. Opdrachtnemer zal daarom de Aanneemsom vermeerderd met BTW in rekening brengen aan Opdrachtgever.

[BTW-VERLEGGINGSREGELING VAN TOEPASSING]

De BTW-verleggingsregeling is van toepassing. Op elke factuur dient Opdrachtnemer de BTW-verlegging te vermelden. Opdrachtnemer dient deze bepaling in eventueel door haar af te sluiten onderaannemingsovereenkomsten op te nemen.

- 8.2 De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, warmte, water, riolering en een deugdelijke ontwatering en afwatering van het terrein en overige (nuts) voorzieningen zijn niet in de prijs als bedoeld in lid 1 inbegrepen.
- 8.3 De prijs zoals genoemd in lid 1 voor de realisatie van het Project is prijs vast tot einde Project. Elke verrekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitdrukkelijk uitgesloten. Artikel 7:753 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.
- 8.4 De in lid 1 genoemde prijs, zal worden betaald volgens het termijnschema als opgenomen in **bijlage @@@** bij deze Overeenkomst en na schriftelijke goedkeuring van de werkzaamheden door Opdrachtgever. De een na laatste termijn (opleveringstermijn) wordt door Opdrachtgever eerst betaalbaar gesteld, nadat alle uit het proces-verbaal van oplevering voortvloeiende werkzaamheden naar tevredenheid van Opdrachtgever door Opdrachtnemer zijn uitgevoerd, en Opdrachtnemer eveneens heeft voldaan aan de verplichtingen zoals opgenomen in het Opleverprotocol. De laatste termijn (de onderhoudstermijn) wordt door Opdrachtgever eerst betaalbaar gesteld, nadat de onderhoudstermijnen zijn verstreken en alle tijdens deze termijnen aan het licht komende gebreken naar tevredenheid van Opdrachtgever door Opdrachtnemer zijn hersteld.

8.5 Opdrachtnemer is gerechtigd de in het termijnschema opgenomen onderdelen van het Project aan de Opdrachtgever te factureren zodra Opdrachtgever van oordeel is dat het respectievelijke onderdeel voor 100% gerealiseerd is. De op de termijnen betrekking hebbende facturen zullen vervolgens door de Opdrachtnemer ter goedkeuring aan Opdrachtgever, onder vermelding van het door Opdrachtgever gewenste kenmerk, worden gestuurd. Opdrachtgever neemt alleen facturen in behandeling waarvan de termijnen conform het termijnschema zijn goedgekeurd door de Kwaliteitscontroleur.

8.6 Opdrachtnemer dient de facturen per e-mail in pdf te richten aan Opdrachtgever via crediteuren@leystromen.nl, met een cc aan [INVULLEN]. Op de facturen dienen de navolgende gegevens te worden vermeld:

1. Leystromen
t.a.v. [INVULLEN]
Julianastraat 51
5121 LN Rijen
2. Projectnaam : [INVULLEN];
3. het projectnummer : [INVULLEN];
4. het bedrag van alle vervallen termijnen, de reeds gedeclareerde termijnen en het verschil: het te declareren bedrag;
5. het bedrag (excl. BTW) dat op de gewone rekening aan de Aannemer moet worden gestort;
6. [Optioneel] het bedrag (excl. BTW) bestemd voor sociale premies en loonbelasting dat op de G-rekening van de Aannemer moet worden overgemaakt;
7. het nummer van de G-rekening van de Aannemer;
8. [Optioneel] het percentage van het loonkostenbestanddeel van de aanneemsom naar de G-rekening: 40%;
9. de zinsnede: 'BTW verlegd';
10. het BTW-nummer van Opdrachtgever

8.7 De betaling van de door de Opdrachtnemer ingediende facturen, welke voldoen aan de vereisten als in 8.5 en 8.6 opgenomen, zal geschieden uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van de factuur en na goedkeuring van de factuur door de opdrachtgever. Betaling van de facturen impliceert niet automatisch de aanvaarding of goedkeuring van de werkzaamheden.

8.8 Een door Opdrachtnemer ingediende factuur geeft aan op grond waarvan er recht op betaling is, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk 30 kalenderdagen na dagtekening ontvangen dient te zijn.

8.9 Opdrachtgever behoudt zich te allen tijde het recht voor om zich er van te (laten) vergewissen dat het onderdeel van het verrichte Project waarvoor door Opdrachtnemer betaling wordt verzocht ook daadwerkelijk gereed en deugdelijk is en indien dit klaarblijkelijk niet het geval is

betaling van de betreffende termijn op te schorten tot dat het project wel (naar behoren) gereed is.

- 8.10 Opdrachtgever zal eerst wettelijke rente conform art. 6:119a Burgerlijk Wetboek verschuldigd worden over een betalingstermijn indien de betalingstermijn opeisbaar is en Opdrachtgever schriftelijk door Opdrachtnemer in gebreke is gesteld tegen een betalingstermijn van minimaal twee weken.
- 8.11 In het geval ten gunste van het Project subsidies worden verstrekt komen deze ten gunste van Opdrachtgever.

Artikel 9 – Start Bouw en uitvoeringstermijn

- 9.1 De Start Bouw mag niet eerder plaats vinden dan nadat:
1. de grond van de Locatie ter beschikking van Opdrachtnemer is gesteld,
 2. de Benodigde omgevingsvergunningen ter zake van het Project is verleend en onherroepelijk is;
 3. [NADER INVULLEN INDIEN NODIG]

Partijen kunnen, indien zij dit wensen, samen in overleg treden om van één van bovenstaande voorwaarden af te wijken en samen te besluiten om met de bouw te starten. Dit dient dan onderling schriftelijk of per mail door beide vertegenwoordigers van Opdrachtgever en Opdrachtnemer te gebeuren.

De Start Bouw zal uiterlijk 6 werkweken aanvangen nadat aan deze voorwaarden is voldaan. De datum Start Bouw wordt vastgelegd in het verslag van het eerste afnemersoverleg.

- 9.2 Opdrachtnemer verbindt zich het Project uiterlijk op [DATUM INVULLEN] op te leveren aan Opdrachtgever.

OF

Het Project dient te worden opgeleverd binnen [INVULLEN] werkbare werkdagen, te rekenen vanaf Start Bouw. Wijzigingen van de planning die leiden tot een gewijzigde opleverdatum kunnen enkel met schriftelijke toestemming namens Opdrachtgever plaatsvinden.

Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de schuld van Opdrachtnemer gedurende tenminste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen erkende, door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve

arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen.

Ook de periode waarin als gevolg van een schorsing dan wel vernietiging van de noodzakelijke vergunningen, toestemmingen, vrijstellingen en/of goedkeuringen niet kan worden gewerkt wordt aangemerkt als onwerkbaar, tenzij aannemelijk kan worden gemaakt dat Aannemer onvoldoende inspanning heeft verleend dan wel een fout heeft gemaakt, waardoor mede een schorsing dan wel vernietiging is veroorzaakt.

- 9.3 Het is opdrachtnemer niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever eerder op te leveren dan de datum opgenomen in lid 2.
- 9.4 Opdrachtnemer zal Opdrachtgever twee maanden voor de beoogde oplevering op de hoogte stellen van de concrete datum van oplevering. Wijzigingen van de planning die leiden tot een gewijzigde opleverdatum kunnen enkel met schriftelijke toestemming namens Opdrachtgever plaatsvinden.
- 9.5 Opdrachtgever maakt bij overschrijding van de opleverdatum voor de realisatie van het Project, zoals omschreven in lid 2, aanspraak op een korting van € 150,00 per Woning per kalenderdag. Naast de korting is Opdrachtgever te allen tijde gerechtigd aanspraak te maken jegens Opdrachtnemer op de door haar als gevolg van de te late oplevering geleden en nog te lijden schade, voor zover die schade het bedrag overschrijdt dat door Opdrachtnemer verschuldigd is aan kortingen op grond van deze bepaling.

Artikel 10 – Oplevering

- 10.1 Voor het Project is het Opleverprotocol van toepassing, dat als **bijlage @@@** is toegevoegd aan deze Overeenkomst.
- Opdrachtnemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het op te maken proces-verbaal van oplevering onverwijld, maar uiterlijk binnen de in het Opleverprotocol gestelde termijn te herstellen. In verband met de weersomstandigheden of levertijden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen, zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten en/of de daartoe benodigde leveranties kunnen worden verricht, worden voltooid.
- 10.2 De woningen worden door Opdrachtnemer "Turnkey" opgeleverd. Onder een "Turnkey"-oplevering wordt verstaan dat:
- de woningen, bergingen, tuinmuren, eventuele gemeenschappelijke ruimten etc. conform de in artikel 7.2 genoemde contractstukken zijn gerealiseerd;
 - sprake is van een volledig en normaal functionerende woningen, waaronder mede begrepen de aanwezigheid en het functioneren van alle nuts- en

- communicatievoorzieningen zoals: data (standaardhuisaansluiting) en belinstallatie;
- c. de Locatie Woonrijp is gemaakt
 - d. alle technische installaties van de woningen functioneren en zijn ingeregeld onder afgifte van de inregelverslagen;
 - e. er sprake is van volledige en gebruiksklare woningen, inclusief schoon gemaakt sanitair en gelapte ramen, gereed voor verhuur en bezemschoon (verdere omschrijving schoonmaak, zie **bijlage @@@** opleverprotocol);
 - f. de woningen ontsloten en toegankelijk zijn; in aanvulling op artikel 7.7 geldt dat Opdrachtnemer de inspanningsverplichting heeft de oplevering van de (definitieve) verharding van de openbare ruimte voor oplevering van het Project te laten plaatsvinden; indien dit in de door Opdrachtgever goedgekeurde uitvoeringsplanning is opgenomen, is het Opdrachtnemer toegestaan om vanaf oplevering van het Project tot het moment van het aanbrengen van de (definitieve) verharding van de openbare ruimte, de woningen/panden inclusief achtertuinen en bergingen bereikbaar te laten zijn voor motorvoertuigen, motorrijtuigen, fietsers en voetgangers, en voor mensen met een beperking met (loop)hulpmiddelen en/of hulpvoertuigen, bij voorkeur middels tijdelijke verharding van paden en wegen, doch in alle gevallen zodanig dat zij op een veilige en schone manier hiervan gebruik kunnen maken;
 - g. de parkeerplaatsen en de ontsluitingsweg conform het Uitvoeringsgereed Ontwerp en overige contractstukken kunnen zijn gerealiseerd en ontsloten en toegankelijk zijn.
 - h. op de datum van oplevering het Project voldoet aan en in overeenstemming is met de vanwege de overheid en/of netbeheerder ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst gestelde eisen en voorschriften respectievelijk alle ter zake geldende of benodigde vergunningen, de inhoud van de verleende omgevingsvergunning(en) daaronder begrepen, de gevolgen van de naleving van wettelijke voorschriften of beschikkingen van overheidswege die na de dag van ondertekening van deze Overeenkomst in werking treden, en waarvan Opdrachtgever uitvoering wenst, komen voor rekening van Opdrachtgever, tenzij redelijkerwijs moet worden aangenomen dat Opdrachtnemer die gevolgen reeds op de dag van ondertekening van deze Overeenkomst had kunnen voorzien;
 - i. een definitief energielabel afgegeven is door een geregistreerd en vakbekwaam EPA-adviseur waaruit blijkt dat de opgeleverde prestatie overeenkomt met de prestatie uit de vergunningsaanvraag conform NTA 8800;
 - j. het Project voldoet aan de eisen van goed en deugdelijk werk;
 - k. de door Opdrachtgever gevraagde attesten en rapporten genoemd in het opleverprotocol, (**bijlage @@@**) ten aanzien van de bouw-, installatietechnische en functionele kwaliteit en de energieprestaties van het Project zijn geleverd;
 - l. een kopie van omgevingsvergunningen, indien van toepassing een kopie van door Bouw en Woningtoezicht goedgekeurde omgevingsvergunningstekeningen zijn overhandigd aan Opdrachtgever;
 - m. Inventarisatie- en revisietekeningen, alle aannemers- en leveranciersgaranties, onderhouds- en gebruiksinstructies voor alle installaties en technische onderdelen, lijst

met NAW-gegevens van (hoofd-)aannemers en leveranciers, garanticertificaten, gebruiksinstructies t.a.v. materialen/producten/installaties en kopie sleutelplan zijn overhandigd aan Opdrachtgever (uiterlijk binnen 30 kalenderdag na oplevering).

Artikel 11 – Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid na oplevering

11.1 Na oplevering geldt voor het bouwkundige gedeelte van het Project en het installatietechnische gedeelte van het Project een Onderhoudstermijn van respectievelijk 6 maanden (bouwkundig) en 12 maanden (installatietechniek en groen). Gebreken in de technische installaties die acuut verholpen moeten worden zullen door opdrachtnemer worden hersteld binnen een termijn van 24 uur. Opdrachtnemer verplicht zich urgente, Onderhoudsgebreken, waarvan het herstel vanwege het risico van gevolgschade of anderszins geen uitstel kan dulden, te herstellen binnen de termijn van 5 (vijf) werkdagen na schriftelijke mededeling door Opdrachtgever. Niet urgente Onderhoudsgebreken zullen binnen 10 (tien) werkdagen worden hersteld. Als herstel door levertijd of weersomstandigheden niet mogelijk is, toont Opdrachtnemer dit binnen de hiervoor genoemde termijn aan ten genoegen van Opdrachtgever die Opdrachtnemer schriftelijk een nader uitstel kan toestaan. Indien Opdrachtnemer de gebreken binnen de gestelde termijn niet deugdelijk herstelt is Opdrachtnemer in verzuim. Opdrachtgever heeft dan het recht de Onderhoudsgebreken door een door haar te kiezen onderneming te laten uitvoeren voor rekening van Opdrachtnemer. De aansprakelijkheid van Opdrachtgever voor alle schade aan het Project gedurende de Onderhoudstermijn als gevolg van aan Opdrachtnemer toerekenbare oorzaak is uitdrukkelijk uitgesloten. Opdrachtnemer informeert huurder ten alle tijden over de stand van zaken van het herstel, de te verwachten levertijden en maakt een afspraak met huurder over het tijdstip waarop het gebrek hersteld wordt. Opdrachtnemer stelt Opdrachtgever in kopie op de hoogte van alle met de huurder gemaakte afspraken.

11.2 Opdrachtnemer is gedurende een periode van 5 jaar na het verstrijken van de onderhoudstermijnen aansprakelijk voor verborgen gebreken in het Project. Onder een verborgen gebrek verstaan Partijen een gebrek dat bij de oplevering niet door Partijen is onderkend. Opdrachtnemer is gedurende een periode van 20 jaar na de datum van oplevering aansprakelijk voor ernstige gebreken in het Project die de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan in gevaar brengen, of het Project geheel of gedeeltelijk ongeschikt is geraakt of ongeschikt dreigt te geraken voor de in artikel 2.1 van deze Overeenkomst genoemde bestemming.

Deze termijnen laten een beroep op een specifieke garantie op een onderdeel onverlet, en hierbij dient Opdrachtgever binnen de overeengekomen garantietermijn een schriftelijk beroep op de betreffende garantie te doen.

11.3 Indien na de feitelijke datum van oplevering een gebrek in een of meer onderdelen van het Project wordt geconstateerd, is Opdrachtnemer op grond van lid 2 aansprakelijk voor dit gebrek, mits Opdrachtgever bewijst dat dergelijke gebreken te wijten zijn aan schuld van

Opdrachtnemer, dan wel dat het gebrek krachtens wet, rechtshandeling of de in het rechtsverkeer geldende opvattingen voor rekening van Opdrachtnemer komen.

- 11.4 Opdrachtgever dient van ontdekking van een gebrek binnen een redelijke termijn mededeling te doen aan Opdrachtnemer.
- 11.5 De rechtsvorderingen van Opdrachtgever met betrekking tot voornoemde gebreken zijn niet ontvankelijk na de in lid 2 genoemde termijn(en) van 5 respectievelijk 10 jaar. Ingeval van een tijdig beroep door Opdrachtgever op een specifieke garantie binnen de overeengekomen garantietermijn en voor overige gemelde gebreken gelden, onverminderd het bepaalde in de eerste volzin, vanaf het moment van schriftelijke melding, de wettelijke verjaringstermijnen. Indien Opdrachtgever Opdrachtnemer een termijn heeft gesteld waarbinnen deze het gebrek zal kunnen wegnemen, gaan de wettelijke verjaringstermijnen pas lopen bij het einde van die termijn, of zoveel eerder als Opdrachtnemer heeft aangegeven het gebrek niet te zullen herstellen.

Artikel 12 - Garanties

- 12.1 Onverminderd het bepaalde in deze Overeenkomst garandeert Opdrachtnemer aan Opdrachtgever dat:
- het Project zal zijn gerealiseerd volgens de onder artikel 7.2 van deze Overeenkomst genoemde stukken;
 - de (garantie)onderdelen voldoen aan de in het Garantieoverzicht opgenomen garanties;
 - de verschillende bouwelementen gedurende de in het Garantieoverzicht (bijlage @@@) omschreven garantieperioden na datum van oplevering aan de daarin omschreven eisen zullen blijven voldoen;
 - de bouwwerkzaamheden goed en deugdelijk zijn uitgevoerd;
 - de toegepaste bouwmaterialen goed en deugdelijk zijn en voldoen aan de daarop van toepassing zijnde NEN-normen en/of andere toepasselijke normen;
 - het Project geen kunst- en/of ontwerpfouten – daaronder verstaan fouten waarvoor een bouwkundige aansprakelijk is of kan zijn uit hoofde van het door hen uitgeoefende beroep– bevat.

De term "goed en deugdelijk" is een kwaliteitsnorm die wordt uitgelegd aan de hand van de huidige stand der techniek en die geen esthetisch oordeel inhoudt.

- 12.2 Opdrachtnemer garandeert dat voor garantieonderdelen van het Project garanties worden afgegeven, die op naam van Opdrachtgever zullen worden gesteld en zullen inhouden dat:
- a) het (garantie)onderdeel van het Project voldoet aan de overeengekomen eisen;

- b) de betreffende onderaannemer/leverancier zich naast aan zijn opdrachtgever (aldus de Opdrachtnemer) verstrekte garantie verbindt voor haar rekening alle tijdens de garantieperiode voorkomende tekortkomingen, op eerste aanzegging van Opdrachtnemer en/of Opdrachtgever of diens rechtsverkrijgende(n) zo spoedig mogelijk te herstellen, tenzij de onderaannemer/leverancier aantoont dat de tekortkomingen niet aan haar kunnen worden toegerekend;
- c) de garantieverklaring zal gelden van het gereed komen van dat onderdeel af tot aan de opleverdatum van het Project en in aansluiting daaraan (mits het onderdeel geheel is afgerond en goedgekeurd / opgeleverd) vervolgens voor de in het Garantieoverzicht genoemde periode;
- d) de garanties overdraagbaar zullen zijn van Opdrachtgever op diens rechtsopvolger(s).

Indien dergelijke garantieverklaringen door onderaannemers en/of leveranciers worden afgegeven, dienen deze mede op naam van Opdrachtgever te worden gesteld en dienen deze bovendien te worden afgegeven onder de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen. Het afgeven van garantieverklaringen door onderaannemers en/of leveranciers, dan wel het niet voldoen van dergelijke garantieverklaringen aan bovengenoemde voorwaarden, laat onverlet de aanspraken die Opdrachtgever jegens Opdrachtnemer uit hoofde van deze Overeenkomst kan doen gelden als primaire aanspreekpunt voor de garanties

HOOFDSTUK 2 – BANKGARANTIE EN VERZEKERINGEN

Artikel 13 – On first demand bankgarantie

- 13.1 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst stelt Opdrachtnemer ten gunste van Opdrachtgever een op eerste afroep beschikbare, door een erkende Nederlandse en in Nederland gevestigde bankinstelling of kredietinstelling met tenminste een A-status, on first demand bankgarantie overeenkomstig de model-bankgarantie die als **bijlage @@@** bij deze Overeenkomst is gevoegd. De bankgarantie bedraagt @5% (zegge: @5@ procent) van de prijs omschreven in artikel 8.1 van deze Overeenkomst. **De bankgarantie wordt uiterlijk twee weken na het sluiten van de Overeenkomst / 30 werkdagen voor de vastgestelde datum van de Start Bouw als bedoeld in artikel 9.1 van deze Overeenkomst verstrekt.**
- 13.2 De on first demand bankgarantie blijft van kracht tot twee weken na oplevering waarbij aan alle voorwaarden als omschreven in artikel 10.2 van deze Overeenkomst is voldaan en alle bij Partijen bekende opleveringsgebreken zijn verholpen. Opdrachtgever zal de bankgarantie vervolgens retourneren, tenzij Opdrachtgever reeds een beroep heeft gedaan op de bankgarantie.

- 13.3 Indien de bankgarantie niet tijdig aan Opdrachtgever is verstrekt, wordt het bedrag van de garantie ingehouden op de eerste en zo nodig op de daarop volgende betalingstermijnen van de prijs, totdat de som van de inhouding(en) het beloop van de bankgarantie zal hebben bereikt. Het ingehouden bedrag zal worden voldaan, zodra de bankgarantie alsnog is ontvangen en goedgekeurd

Artikel 14 – Verzekeringen

- 14.1 Het Project wordt gedekt onder de Ontwerpverzekering en de Aansprakelijkheid Verzekering Bedrijven (AVB) van Opdrachtnemer, zulks met terzijdestelling van het bepaalde in de artikelen 7:951 en 7:952 BW. Deze worden na acceptatie als **bijlage 15 @@@** bij deze Overeenkomst gevoegd. De AVB dient dekking te bieden ter hoogte van minimaal € 1.500.000,= per aanspraak en € 2.500.000,= per verzekeringsjaar.
- 14.2 Opdrachtgever sluit een Construction All Risk-verzekering (CAR-verzekering) af voor het Project tot een bedrag van de prijs zoals opgenomen in artikel 8 lid 1, verhoogd met de kosten van werken door derden, honoraria en directiekosten. Een kopie van de polis met de verzekeringsvoorwaarden zal zo spoedig mogelijk na afsluiten, aan de Opdrachtnemer worden verstrekt. Door ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Opdrachtnemer zich aan alle in voornoemde polis genoemde verzekeringsvoorwaarden te zullen houden, zodat in voorkomende gevallen de uitkering van de CAR-verzekering niet in gevaar komt. De duur van de verzekeringen loopt van de aanvang van deze Overeenkomst tot en met de dag waarop het Project overeenkomstig deze Overeenkomst als opgeleverd wordt beschouwd inclusief de overeengekomen Onderhoudstermijn(en). De dekking bij eerdere ingebruikname door de opdrachtgever voor oplevering wordt beperkt tot de dekking welke de CAR-verzekering biedt tijdens de onderhoudstermijn, zodat van dit onderdeel reeds alsdan overgang van risico plaatsvindt.
- 14.3 Voor de CAR-verzekering geldt verder het volgende;
- 14.4 Door de CAR-verzekering worden slechts schaden gedekt welke zich op de bouwplaats en/of in de directe omgeving daarvan voordoen. Schaden, welke optreden of in de werkplaats van de aannemer dan wel van zijn onderaannemers(s) of tijdens het transport naar het Project, zijn derhalve niet gedekt. De aannemer dient zichzelf tegen dergelijke schaden te verzekeren.
- 14.5 Het eigen risico komt in alle gevallen voor rekening van Opdrachtnemer.
- 14.6 Indien door welke oorzaak dan ook, enige schade of niet volledig volgens de polisvoorwaarden of volgens de verwachtingen van de Opdrachtnemer wordt geëffectueerd, zal dit nimmer tot enigerlei verplichting van de Opdrachtgever tot betalen van schadevergoeding aan de Opdrachtnemer leiden.

HOOFDSTUK 3 – VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORWAARDEN

Artikel 15 - Ketenaansprakelijkheidsregeling

- 15.1 Partijen gaan er vanuit dat op hun relatie de Ketenaansprakelijkheidsregeling van toepassing is. De zelfstandige hulppersonen van (onderaannemers van) Opdrachtnemer dienen eveneens aan het gestelde in de Wet ketenaansprakelijkheidsregeling te voldoen. Opdrachtgever zal de Belastingdienst verzoeken om een bevestiging hiervan. Indien en voorzover de Belastingdienst van mening is dat Opdrachtgever niet als eigenbouwer kwalificeert, verklaart Opdrachtnemer zich er bij voorbaat mee akkoord dat de heffing van btw niet verlegd wordt naar Opdrachtnemer en dat Opdrachtnemer geen stortingen op de G-rekening van Opdrachtnemer zal doen. Indien de Belastingdienst van mening is dat Opdrachtgever niet als eigenbouwer kwalificeert, is het bepaalde in de leden 2 tot en met 12 van dit artikel niet van toepassing.
- 15.2 Opdrachtnemer verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst er zonder enig voorbehoud mee in te stemmen dat door Opdrachtgever een voorgeschreven deel van de aan Opdrachtnemer toekomende prijs of termijnen op een G-rekening van Opdrachtnemer wordt overgemaakt. Voor deze opdracht wordt het percentage van het loonkostenbestanddeel dat op de G-rekening dient te worden gestort, vastgelegd op 40% en wordt het loonkostenbestanddeel vastgesteld op 40% van de prijs, hetgeen resulteert in een storting op de G-rekening groot 16 % van de prijs of iedere deelbetaling daarvan.
- 15.3 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever c.q. blijft haar volledig vrijwaren ter zake van enige aanspraken die de Belastingdienst en/of het UWV en/of (onder)aannemers te eniger tijd met betrekking tot de realisatie van het Project jegens Opdrachtgever zal stellen uit hoofde van de Ketenaansprakelijkheidsregeling. De omvang van deze vrijwaring is gelijk aan de vordering die de Belastingdienst en/of het UWV en/of (onder)aannemers op Opdrachtgever heeft, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden kosten. Deze vordering van Opdrachtgever op Opdrachtnemer zal direct opeisbaar zijn zonder rechterlijke tussenkomst.
- 15.4 Opdrachtnemer staat er voor in dat hij in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst zal voldoen aan de in deze bepaling opgenomen verplichtingen met betrekking tot de Wet ketenaansprakelijkheid. De Opdrachtnemer is tegenover Opdrachtgever gehouden te voldoen aan zijn wettelijke verplichtingen tot afdracht van loonheffingen die verband houden met het opgedragen Project.
- 15.5 Opdrachtnemer dient iedere drie maanden de meest recente verklaringen van de Belastingdienst aan Opdrachtgever te verstrekken omtrent zijn betalingsgedrag ter zake van de afdracht van loonheffing en premies werknemersverzekeringen. Na voltooiing van het Project overhandigt de Opdrachtnemer op eerste verzoek een kopie van het manurenregister, registratie persoonsgegevens en van de loonstaten.

- 15.6 Alle voor het Project in te schakelen ketenpartners (in de zin van de Wet ketenaansprakelijkheid) moeten in ieder geval beschikken over een geblokkeerde rekening (G-rekening), zoals bedoeld in de Uitvoeringsregeling Inleners-, keten-, en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004. De Opdrachtnemer blijft niettemin tegenover Opdrachtgever voor bedoelde ketenpartners ten volle verantwoordelijk. Opdrachtgever heeft het recht bij Opdrachtnemer te (laten) controleren of hij het proces van de Wet ketenaansprakelijkheid nakomt teneinde vast te stellen of de door Opdrachtnemer in te schakelen ketenpartners hun verplichtingen uit de Wet ketenaansprakelijkheid (ook) nakomen.
- 15.7 Onverminderd het vorenstaande is Opdrachtgever gerechtigd genoemd percentage te wijzigen indien zij op grond van de haar ten dienste staande gegevens redelijkerwijs tot het oordeel kan komen dat door Opdrachtnemer ter zake van de uitvoering van de overeenkomst in feite een hoger bedrag aan sociale verzekeringspremies en loonbelasting verschuldigd zal zijn dan is vastgesteld.
- 15.8 Het is Opdrachtnemer niet toegestaan de delen van zijn vorderingen op Opdrachtgever, die op de G-rekening te storten bedragen betreffen, te cederen dan wel te verpanden.
- 15.9 Opdrachtnemer verplicht zich ertoe de verplichtingen die hem op grond van de vorige leden van dit artikel zijn opgelegd ook op te leggen aan alle derden die hij ten behoeve van het Project inschakelt en de nakoming van deze verplichting ten genoegen van Opdrachtgever aan te tonen.
- 15.10 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor alle eventuele aanspraken, die door de Belastingdienst worden gemaakt, alsmede tegen eventuele op de Wet ketenaansprakelijkheid gebaseerde verhaalaanspraken van onderaannemers, in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 15.11 Indien Opdrachtgever door de Belastingdienst is aangesproken tot betaling van niet betaalde belastingen en premies door Opdrachtnemer of door Opdrachtnemer ingeschakelde derden of door Opdrachtnemer ingeschakelde arbeidskrachten, heeft Opdrachtgever ter zake een verhaalsrecht op Opdrachtnemer. Dit verhaalsrecht bedraagt, in afwijking van artikel 55 lid 1 en 2 Invorderingswet, het gehele bedrag dat door Opdrachtgever aan de Belastingdienst is betaald vermeerderd met wettelijke rente vanaf het moment dat door Opdrachtgever aan de Belastingdienst is betaald en overige redelijke kosten waaronder de redelijke kosten van juridische bijstand.
- 15.12 Indien Opdrachtnemer failliet is verklaard mag Opdrachtgever al haar betalingsverplichtingen aan Opdrachtnemer direct opschorten. Dit opschortingsrecht vervalt pas zodra Opdrachtgever een schriftelijke verklaring van de Belastingdienst heeft ontvangen waaruit naar het oordeel van Opdrachtgever blijkt dat zij op grond van de Wet

Ketenaansprakelijkheid niet aansprakelijk kan worden gesteld voor door Opdrachtnemer niet afgedragen belastingen en/of premies.

Artikel 16 – WAV, WID, WAS & WagwEU

- 16.1 Opdrachtnemer is 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) en de Wet arbeidsvoorwaarden gedetacheerde werknemers in de Europese Unie (WagwEU). Daaronder valt in het bijzonder maar niet uitsluitend het tijdig aanvragen van tewerkstellingsvergunningen. Opdrachtnemer 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.
- 16.2 Opdrachtnemer zal op eerste verzoek van Opdrachtgever, Opdrachtgever inzage verlenen 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 Opdrachtnemer 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.
- 16.3 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor kosten voortvloeiend uit boetes die Opdrachtgever op grond van de WAV, WID, WAS en of WagwEU opgelegd mocht krijgen als gevolg van het tewerkstellen van vreemdelingen door Opdrachtnemer en de door hem ingeschakelde onderaannemers en uitleners.

Artikel 17 - Arbeidsomstandighedenwet

- 17.1 Opdrachtnemer staat er voor in dat hij in het kader van deze Overeenkomst alle voor hem ingevolge de Arbeidsomstandighedenwet, het Arbeidsomstandighedenbesluit en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften opgelegde verplichtingen, tijdig en correct zal nakomen. Opdrachtnemer staat er ook voor in dat de door hem in te schakelen derden voornoemde verplichtingen, tijdig en correct nakomen. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen aanspraken van derden, die verband houden met het niet, niet tijdig of niet correct nakomen van deze verplichtingen.
- 17.2 Op eerste verzoek van Opdrachtgever, en in ieder geval bij het aangaan van deze Overeenkomst dient Opdrachtnemer aan te tonen dat de door hem op basis van artikel 5 van de Arbeidsomstandighedenwet op te stellen algemene Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) mede is afgestemd op de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden en daarin verwoorde rechten en verplichtingen. Opdrachtnemer kan dit aantonen door:

- het ter hand te stellen van een door de Arbo-dienst goedgekeurde RI&E, of
- het overleggen van een gezondheids- en milieu checklist Veiligheids Certificaat Opdrachtnemers (VCA**), waarop de Werkzaamheden uit de overeenkomst vermeld staan, of
- het overleggen van een verklaring van een gecertificeerde Arbo-dienst, waarin zij verklaart dat Opdrachtnemer zijn RI&E mede heeft afgestemd op de Werkzaamheden uit de overeenkomst; of
- het overleggen van voormelde verklaringen, rapporten en/of certificaten door Opdrachtnemer of zijn ketenpartners en/of onderaannemers.

Opdrachtnemer zal het Project uitvoeren overeenkomstig de in de project RI&E of VCA** aangegeven procedures en werkwijzen.

- 17.3 Opdrachtnemer zal er voor zorg dragen dat in verband met het Project een Veiligheids- en Gezondheidsplan en/of een Veiligheids- en Gezondheidsdossier wordt opgesteld, dan wel Veiligheids- en Gezondheidscoördinatoren ontwerp en/of uitvoering worden aangewezen, en dit in het Projectplan opnemen.
- 17.4 Opdrachtnemer wordt door Opdrachtgever aangewezen als V&G-coördinator ontwerp en uitvoeringsfase in de zin van Arbeidsomstandighedenwet.
- 17.5 Wanneer sprake is van een V&G-plan en een V&G-dossier, zal Opdrachtnemer instaan voor de tijdige, correcte en volledige uitvoering daarvan. Ook is Opdrachtnemer verantwoordelijk voor de aanpassing van het V&G-plan en het V&G-dossier, indien de voortgang van het Project of onderdelen daarvan daartoe aanleiding geven.
- 17.6 Opdrachtnemer zal zorg dragen voor:
- a) melding van het Project uiterlijk vijf werkdagen voor start bouw aan de directeur van de regionale dienst van de Nederlandse Arbeidsinspectie VGZ in de regio waar het Project wordt uitgevoerd. Opdrachtgever ontvangt een via Opdrachtnemer een kopie van de melding
 - b) het ophangen van de onder a. bedoelde kennisgeving op een voor een ieder zichtbare plek op de Locatie van het Project;
 - c) het zo nodig actualiseren van de onder a. bedoelde kennisgeving tijdens de uitvoering van het Project;
 - d) een correcte, tijdige en volledige uitvoering van de taken zoals omschreven in artikel 2.31 van het Arbeidsomstandighedenbesluit,
 - e) het in zijn rol als coördinator uitvoeringsfase informeren van Opdrachtgever betreffende alle aangelegenheden die betrekking hebben op (de uitvoering van) de onder d bedoelde coördinatietaken, in het bijzonder ten aanzien van het V&G-plan en het V&G-dossier;
 - f) het regelmatig opvragen van Klic-meldingen, en naar aanleiding van deze informatie afdoende maatregelen nemen.

Artikel 18 – Retentierecht

- 18.1 Opdrachtnemer doet afstand van zijn opschortingsrechten, met inbegrip van het retentierecht ter zake van het Project of delen van het Project, terzake (vermeende) vorderingen op Opdrachtgever.
- 18.2 Opdrachtnemer bedingt ter zake iedere overeenkomst die hij uit hoofde van deze Overeenkomst sluit van ieder van zijn onderaannemers, leveranciers en alle overige bij het Project betrokken partijen, dat zij eveneens afstand doen van opschortings- en retentierechten ter zake van het Project en draagt zorg dat het daartoe strekkende beding wordt opgenomen in de desbetreffende onderaannemingsovereenkomst. Opdrachtgever kan desgewenst aan Opdrachtnemer vragen om aan te tonen dat zij aan deze verplichting heeft voldaan. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor schade als gevolg van het uitoefenen van het retentierecht door een onderaannemer.

Artikel 19 – Aansprakelijkheid en vrijwaring

- 19.1 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen aanspraken van derden ter zake van schade, die in verband met de uitvoering van het Project aan derden en/of zaken van derden wordt toegebracht ten gevolge van schuld, nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van Opdrachtnemer of van degenen voor wie Opdrachtnemer verantwoordelijk is.
- 19.2 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen aanspraken van derden in verband met de niet, niet tijdige dan wel niet correcte nakoming van de in deze Overeenkomst opgenomen verplichtingen.

Artikel 20 – Geheimhouding en reclame-uitingen

- 20.1 Het is Opdrachtnemer behoudens voorafgaand verkregen toestemming van Opdrachtgever niet toegestaan de inhoud van de Overeenkomst (inclusief bijlagen) als ook de informatie die zij verkregen heeft via hem ter beschikking gestelde stukken en zijn opname ter plaatse aan derden kenbaar te maken, op welke wijze of in welke vorm dan ook, behoudens:
- a. aan haar professionele adviseurs;
 - b. in het kader van een gerechtelijke procedure jegens Opdrachtgever verband houdende met het bepaalde in deze Overeenkomst.

Dit geldt ook na eventuele beëindiging of ontbinding van de Overeenkomst.

- 20.2 Opdrachtgever plaatst een reclamebord bij het Project, waarop de naam van Opdrachtnemer wordt vermeld.

Artikel 21 - AVG

- 21.1 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.
- 21.2 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.
- 21.3 Na het beëindigen van deze Overeenkomst dan wel op verzoek van Opdrachtgever dient Opdrachtnemer de persoonsgegevens te vernietigen.

Artikel 22 – Contractsovername

- 22.1 Opdrachtnemer is niet gerechtigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever de verplichtingen uit deze Overeenkomst, op welke wijze dan ook, te doen overgaan naar een ander, op straffe van een direct opeisbare boete van 10% van de in artikel 8 bedoelde prijs. Ingeval van het verlenen van schriftelijke toestemming kunnen aan een dergelijke toestemming nadere (financiële) voorwaarden worden gesteld. Deze bepaling heeft goederenrechtelijke werking in de zin van artikel 3:83 lid 2 BW, zodat de rechten en verplichtingen niet overdraagbaar zijn.

Artikel 23 - Tussentijdse beëindiging

- 23.1 Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is Opdrachtgever op grond van het bepaalde in artikel 23.2 gerechtigd de Overeenkomst tussentijds te ontbinden.
- 23.2 Opdrachtgever heeft het recht deze Overeenkomst zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, geheel of gedeeltelijk te ontbinden door middel van een aan Opdrachtnemer gericht aangetekend schrijven, indien:
- a. Opdrachtnemer niet in staat is het Project te realiseren binnen de financiële kaders, het Programma van Eisen en overige uitgangspunten zoals vastgelegd bij het aangaan van deze Overeenkomst en hem hiervoor een verwijt te maken is;
 - b. de uitvoering van het Project geen doorgang kan vinden of dient te worden gestaakt c.q. het Project dient te worden stilgelegd op grond van het feit dat enige benodigde verleende vergunning(en) of ontheffing(en) voor het Project zal/zullen worden ingetrokken, geschorst of vernietigd;
 - c. Opdrachtnemer zijn bedrijfsuitoefening geheel dan wel een wezenlijk gedeelte daarvan staakt dan wel overdraagt, dan wel indien de onderneming van Opdrachtnemer wordt ontbonden, vereffend of geliquideerd;

- d. indien Opdrachtnemer de vrije beschikking mocht verliezen over zijn vermogen of een zodanig gedeelte daarvan, respectievelijk op een zodanige wijze dat naar het oordeel van Opdrachtgever deugdelijke en tijdige uitvoering van deze Overeenkomst in gevaar komt of dreigt te komen;
- e. Opdrachtnemer (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt en (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend, het faillissement van Opdrachtnemer wordt aangevraagd of Opdrachtnemer in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt;
- f. de integriteit van Opdrachtnemer op zodanige wijze in het geding is, dat van Opdrachtgever in redelijkheid en billijkheid niet gevergd kan worden deze Overeenkomst voort te zetten;
- g. Opdrachtnemer in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en, nadat Opdrachtnemer schriftelijk in gebreke is gesteld, het verzuim niet binnen de daarvoor door Opdrachtgever gestelde redelijke termijn opheft;
- h. met het voorduren van deze Overeenkomst toepasselijke wet- en regelgeving wordt geschonden.

23.3 Uitsluitend in geval van ontbinding op de voet van het bepaalde in dit artikel in lid 2 sub b of h, is Opdrachtgever aan Opdrachtnemer een vergoeding verschuldigd van de ten tijde van de ontbinding daadwerkelijk door Opdrachtnemer aantoonbaar gemaakte kosten en uitgevoerde werkzaamheden welke naar de stand van het Project zullen worden afgerekend, tenzij het intreden van de omstandigheid als beschreven in sub a en b te wijten is aan Opdrachtnemer, in welk geval Opdrachtgever geen enkele vergoeding uit welke hoofde dan ook verschuldigd is. In geval van ontbinding op de voet van het bepaalde in de overige bepalingen van lid 2 van dit is Opdrachtgever aan Opdrachtnemer geen enkele vergoeding uit welke hoofde dan ook verschuldigd.

23.4 Opdrachtgever heeft na ontbinding als bedoeld in lid 2 van dit artikel het recht de uitvoering van het Project zelf of door een andere ontwikkelaar of aannemer uit te (doen) voeren. Voorts heeft Opdrachtgever na ontbinding als bedoeld in lid 2 sub a of sub c-g van dit artikel het recht de prijs althans het onbetaald gebleven gedeelte daarvan geheel of gedeeltelijk aan te wenden tot betaling van de door Opdrachtnemer bij de realisatie van het Project betrokken derden, waarbij Opdrachtgever jegens Opdrachtnemer alsdan gekwetten zal zijn ten belopen van de aan die betrokkenen betaalde bedragen. Voorts is Opdrachtgever gerechtigd de schade en (meer)kosten die voor Opdrachtgever (zullen) ontstaan aan Opdrachtnemer in rekening te brengen dan wel deze schade en (meer)kosten te verrekenen met hetgeen Opdrachtgever eventueel nog aan Opdrachtnemer verschuldigd mocht blijken te zijn (onbetwiste opeisbare termijnen c.q. facturen).

23.5 Indien deze Overeenkomst eindigt, ongeacht de reden ervan, is Opdrachtgever gerechtigd van alle documenten, ontwerpen, berekeningen en tekeningen et cetera voor zover die aan Opdrachtnemer zouden toebehoren, naar goeddunken te gebruiken en deze aan derden ter

beschikking te stellen, zonder dat Opdrachtgever ter zake enige vergoeding aan Opdrachtnemer verschuldigd is indien en zodra Opdrachtgever de vergoeding uit hoofde van artikel 23.3. aan Opdrachtnemer heeft voldaan. Opdrachtnemer zal zodanige documenten, ontwerpen, berekeningen en tekeningen et cetera op eerste verzoek aan Opdrachtgever overhandigen. Opdrachtgever zal uitsluitend gerechtigd zijn de bescheiden te gebruiken voor het voltooien van het Project doch niet voor het ontwerpen en realiseren van een ander project.

- 23.6 Het in dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van Opdrachtgever, om haar verplichtingen op te schorten indien Opdrachtgever gegronde redenen heeft om aan te nemen dat Opdrachtnemer zijn verplichtingen niet zal (kunnen) nakomen.

Artikel 24 - Opschortende voorwaarden

24.1 De bepalingen van deze Overeenkomst treden eerst in werking nadat aan alle navolgende voorwaarden is voldaan:

- a. de Raad van Commissarissen en/of het directieteam van Opdrachtgever goedkeuring heeft/hebben verleend aan het aangaan van deze Overeenkomst;
- b. vervalt
- c. *(partijen kunnen hier naar believen voorwaarden opnemen waaraan voldaan moet worden, wil de aannemingsovereenkomst in werking treden)*

24.2 Ingeval (één van) de in lid 1 genoemde opschortende voorwaarde(n) niet uiterlijk op [INVULLEN] in vervulling gaat, zal de Overeenkomst niettemin tot stand komen indien de Opdrachtgever de Opdrachtnemer dat binnen een termijn van [invullen termijn] na voornoemde datum schriftelijk bericht.

24.3 Indien de Start Bouw verschuift als gevolg van het later dan conform planning c.q. verwachting van Opdrachtnemer in vervulling treden van de bovengenoemde opschortende voorwaarden welke niet zijn toe te rekenen aan Opdrachtnemer, zal Opdrachtgever op verzoek van Opdrachtnemer ten gunste van laatstgenoemde de opleverdatum met dezelfde termijn als van de vertraging verschuiven.

Artikel 25 - Ontbindende voorwaarden

25.1 Deze Overeenkomst wordt verder aangegaan onder de bij niet tijdige vervulling ontbindende voorwaarden dat:

- a) uiterlijk op [DATUM INVULLEN] de voor het Project Benodigde onherroepelijke omgevingsvergunningen, conform het bepaalde in artikel 3.2 van deze Overeenkomst) en/of alle eventuele overige noodzakelijke publiekrechtelijke toestemmingen en/of ontheffingen niet zijn verkregen;
- b) vervalt
- c) [optioneel voorwaarden toe te voegen].

- 25.2 Uitsluitend Opdrachtgever is gerechtigd een beroep te doen op een van de ontbindende voorwaarden vermeld in lid 1. Indien Opdrachtgever een beroep doet op de ontbindende voorwaarden geschiedt dit schriftelijk en zal de Overeenkomst op de dag van het verzenden van de schriftelijke kennisgeving zijn geëindigd. Bij een beroep op een ontbindende voorwaarde is Opdrachtgever in het geval het niet verkrijgen van de benodigde vergunningen of ontheffingen niet aan Opdrachtnemer te verwijten valt een vergoeding aan Opdrachtnemer verschuldigd die gelijk is aan de door Opdrachtnemer tot de datum van ontbinding aantoonbaar gemaakte ontwerpkosten. De (overige) kosten die gemoed zijn met de (voorbereiding van de) uitvoering van het Project komen aldus niet voor vergoeding in aanmerking.
- 25.3 Partijen zijn van oordeel dat het aanbestedingsrecht zich niet verzet tegen het sluiten van deze Overeenkomst, maar zijn zich bewust van het risico dat deze Overeenkomst mogelijk toch onverhoopt als strijdig met het geldende aanbestedingsrecht kan worden geoordeeld indien Opdrachtgever zou worden gekwalificeerd als aanbestedende dienst, en Opdrachtgever in dat geval gehouden is deze Overeenkomst te ontbinden met onmiddellijke ingang. Partijen zijn in dat kader overeengekomen dat indien tijdens de looptijd van deze Overeenkomst onverhoopt komt vast te staan dat:
- a) het sluiten van deze Overeenkomst (met terugwerkende kracht) strijdig is met het geldende aanbestedingsrecht omdat Opdrachtgever kwalificeert als aanbestedende dienst in de zin van artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012; en
 - b) een derde binnen een termijn van 6 maanden na het sluiten van de Overeenkomst voornemens is een vordering tot vernietiging van de Overeenkomst in te stellen
 - c) het Opdrachtgever vrij staat om de Overeenkomst met onmiddellijke ingang en zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, geheel of gedeeltelijk te ontbinden door middel van een schriftelijke kennisgeving aan Opdrachtnemer.
- 25.4 In geval van een ontbinding als bedoeld in lid 3 of in het geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van deze Overeenkomst vanwege strijd met het geldende aanbestedingsrecht zoals hiervoor omschreven, heeft Opdrachtnemer uitsluitend recht op een vergoeding van de ten tijde van de beëindiging aantoonbaar reeds verrichte werkzaamheden uit hoofde van deze Overeenkomst. Opdrachtnemer heeft in dat geval geen recht op schadevergoeding – in welke vorm dan ook – in verband met de ontbinding.
- 25.5 Na ontbinding als bedoeld in lid 3 of in het geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van deze Overeenkomst vanwege strijd met het geldende aanbestedingsrecht zoals hiervoor omschreven, doet Opdrachtnemer op het eerste verzoek van Opdrachtgever al hetgeen redelijkerwijs noodzakelijk is om ervoor te zorgen dat door of namens Opdrachtgever zonder belemmeringen de uitvoering van werkzaamheden vallende onder deze Overeenkomst kan plaats vinden. Tevens retourneert Opdrachtnemer alle haar door Opdrachtgever in het kader van de Overeenkomst ter hand gestelde documenten en goederen.

Artikel 26 - Geschillen

- 26.1 Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn, tussen Partijen ontstaan, voor zover zij in der minne niet kunnen worden geregeld worden beslecht middels arbitrage door de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen, op basis van de statuten en reglementen zoals die gelden 3 maanden voor ondertekening van deze Overeenkomst.
- 26.2 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.

CONCEPT

HOOFDSTUK 4 – BIJLAGEN

Artikel 27 - Bijlagen

De volgende bijlagen, welke aan deze Overeenkomst zijn gehecht en door Partijen zijn geparafeerd, maken deel uit van deze Overeenkomst.

- Bijlage @: Definitief Ontwerp
- Bijlage @: Garantieoverzicht
- Bijlage @: Situatietekening Locatie
- Bijlage @: Opleverprotocol Opdrachtgever d.d. @@
- Bijlage @: Planning
- Bijlage @: Programma van Eisen van Opdrachtgever d.d. @@
- Bijlage @: Notitie van Wijzigingen d.d. @@
- Bijlage @: Benodigde omgevingsvergunningen (indien beschikbaar)
- Bijlage @: Tekening woonrijp d.d. @@
- Bijlage @: Begroting @@
- Bijlage @: Ontwikkelovereenkomst d.d. @@
- Bijlage @: Betalingsschema
- Bijlage @: Model Bankgarantie on first demand Leystromen
- Bijlage @: Polissen Ontwerp-, CAR- en AVB verzekering Opdrachtnemer
- Bijlage @: Voorwaarden dekking CAR verzekering
- Bijlage @: Toetsings- en acceptatieplan
- Bijlage @: Verhuurprotocol
- Bijlage @: Opleverprotocol
- Bijlage @: Communicatieplan

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Rijen op [INVULLEN]

.....
Stichting Leystromen

Mevrouw M.T. Dubbeldam

Directeur-bestuurder

.....
[INVULLEN]

[INVULLEN]

[INVULLEN]