

Hoofdovereenkomst Leegstandsbeheer gemeentelijk vastgoed
Gemeente 's-Hertogenbosch
<Contractnummer>



Contactpersoon	: Emiel Boot
Status	: concept
Aantal pagina's	: 7
Datum	: 03-02-2026

Partijen

Gemeente 's-Hertogenbosch, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. G. Ten Dolle, in de functie van directeur Stadsontwikkeling,

hierna te noemen: **Opdrachtgever**

en

<invullen>, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door **<invullen>**, in de functie van **<invullen>**,

hierna te noemen: **Opdrachtnemer**

Overwegende dat:

1. opdrachtgever een onderhandse aanbestedingsprocedure heeft gevolgd conform het Inkoopbeleid Gemeente 's-Hertogenbosch 2019 welke is gebaseerd op de Aanbestedingswet 2012 (Aanbestedingswet, wet van 1 november 2012, laatstelijk gewijzigd 1 juli 2016);
2. opdrachtgever voor de inkoop van deze Diensten een Beschrijvend Document heeft opgesteld;
3. opdrachtnemer in het kader van die aanbestedingsprocedure een aanbieding voor de uitvoering van Leegstandsbeheer Gemeentelijk Vastgoed aan de Opdrachtgever heeft gedaan;
4. de opdrachtgever gelet op de aanbieding van de Opdrachtnemer thans voornemens is de uitvoering op te dragen aan de Opdrachtnemer;
5. opdrachtgever voornemens is het Leegstandsbeheer Gemeentelijk Vastgoed te laten uitvoeren;
6. het aanbestedingsdocument en de aanbieding deel uitmaken van deze Hoofdovereenkomst

Definities:

In dit document worden gedefinieerde begrippen met een beginhoofdletter aangeduid en als volgt gedefinieerd:

Bijlagen bij de (concept)Hoofdovereenkomst	Bijlagen XXX tot en met XXX bij de (concept)Hoofdovereenkomst maken integraal deel uit van deze Hoofdovereenkomst
Diensten	Alle uit hoofde van deze Hoofdovereenkomst door de Opdrachtnemer uit te voeren Diensten, in de ruimste zin des woords
Medewerkers	Het personeel van de Opdrachtnemer.
Hoofdovereenkomst	Onderhavige overeenkomst, inclusief de in deze Hoofdovereenkomst genoemde documenten en bijlagen, alsmede elke aanvulling daarop en alle (rechts)handelingen ter voorbereiding van deze Hoofdovereenkomst (waaronder mede begrepen een door de Opdrachtnemer uitgebrachte offerte)
Opdrachtgever	De gemeente 's-Hertogenbosch
Opdrachtnemer	De natuurlijke of rechtspersoon met wie Opdrachtgever de Hoofdovereenkomst is aangegaan
Partijen	De Opdrachtgever en de Opdrachtnemer afzonderlijk dan wel gezamenlijk
Tarieven (percentage)	Vergoedingen voor de Diensten worden vastgesteld aan de hand van de Inschrijving (Bijlage XXX) bij de (concept) Hoofdovereenkomst

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Contractstukken

1. Deze raamovereenkomst met de aangehechte bijlagen het geheel vormt aan bindende afspraken tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer met betrekking tot het voorwerp van de overeenkomst.
2. Bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de overeenkomst en zijn in het bezit bij beide partijen. In geval van tegenstrijdigheden geldt de navolgende rangorde, waarbij de hoger genoemde bijlage prevaleert boven de lager genoemde bijlage:
 1. Deze raamovereenkomst;
 2. Bijlage 1 De nota van inlichtingen, inclusief eventuele bijlagen, d.d. xx-xx-20xx;
 3. Bijlage 2 Het Beschrijvend Document inclusief haar bijlagen d.d. xx-xx-20xx;
 4. Bijlage 3 De algemene inkoopvoorwaarden leveringen en diensten 15 oktober 2024;
 5. Bijlage 4 De offerte van opdrachtnemer d.d. xx-xx-20xx;

Artikel 2 Onderwerp van de raamovereenkomst

1. Opdrachtgever draagt hierbij aan Opdrachtnemer op en Opdrachtnemer verbindt zich hierbij tegenover Opdrachtgever om conform deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen de Opdracht uit te voeren.
2. Opdrachtnemer verklaart dat gedurende de looptijd van deze overeenkomst alle geleverde goederen en verleende Diensten voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving, inclusief de EU regelgeving.
3. Opdrachtnemer heeft zich in voldoende mate op de hoogte gesteld van de doelstellingen van Opdrachtgever m.b.t. de uit te voeren werkzaamheden, alsook de organisatie van Opdrachtgever. Opdrachtgever heeft Opdrachtnemer daartoe van voldoende en correcte informatie voorzien.
4. Partijen kunnen ook na ondertekening van de Hoofdovereenkomst nog Diensten overeenkomen. Deze worden dan in een separate overeenkomst schriftelijk vastgelegd.

Artikel 3 Inwerkingtreden overeenkomst en duur

1. Deze raamovereenkomst treedt in werking op 1 september 2026 voor de duur 2 jaar en eindigt op 31 augustus 2028.
2. Opdrachtgever houdt zich het recht voor om de overeenkomst twee maal met één jaar te verlengen. Indien Opdrachtgever gebruik maakt van de optie tot verlenging, zal zij dit uiterlijk drie maanden voor het verstrijken van de duur aan Opdrachtnemer schriftelijk kenbaar maken.
3. Deze raamovereenkomst kent een totale maximale opdrachtwaarde van € 500.000,-. Indien deze opdrachtwaarde wordt bereikt, eindigt de raamovereenkomst automatisch van rechtswege.
4. Deze raamovereenkomst kent geen afnameverplichting.
5. De (verlengde) overeenkomst kan door de Opdrachtgever worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

Artikel 4 Prijzen, tarieven, betaling en facturering

1. De door de Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer te betalen Tarieven (percentage) worden vastgesteld in Bijlage 4 van de Hoofdovereenkomst.
2. De in de Hoofdovereenkomst neergelegde Tarieven (percentage) gelden voor de looptijd van de Hoofdovereenkomst. Indexering is niet toegestaan, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen..
3. De kosten worden gefactureerd binnen 15 dagen na afloop van elk kwartaal. Uren meerwerk worden op offertebasis geoffreerd en gefactureerd.
4. De betalingstermijn is 30 dagen na dagtekening van de factuur, waarbij de factuurdatum niet voor de datum kan liggen waarop de Prestatie is geleverd, tenzij anders overeengekomen.
5. De factuur voldoet aan de factuureisen van de belastingdienst:
https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/btw/administratie_bijhouden/facturen_maken/factuureisen/

6. Op uw factuur dient u het inkoopordernummer te vermelden. Dit ontvangt u na tekening van de overeenkomst.
7. De gemeente ontvangt uw factuur per inkoopordernummer als e-factuur in ubl-formaat worden aangeleverd via het open PEPPOL netwerk van Simpler Invoicing. Het OIN nummer van de Opdrachtgever is 00000001001709124000.
8. Wanneer de factuur niet voldoet aan artikel 4.6, 4.7 en/of 4.8 kan de Opdrachtgever uw factuur niet in behandeling nemen.
9. Kosten verband houdende met e-facturatie komen voor rekening van leverancier.
10. De facturering door de Opdrachtnemer voor de Diensten geschiedt per kwartaal achteraf door Opdrachtgever.
11. Alle bedragen zijn exclusief BTW
12. De Opdrachtgever heeft het recht facturen van de Opdrachtnemer te laten controleren door een accountant die door de Opdrachtgever wordt aangewezen. De Opdrachtgever maakt alleen gebruik van dit recht wanneer er gerede twijfel bestaat over de juistheid van facturen. De Opdrachtnemer verleent volledige medewerking, ook wanneer om inzage in boeken en andere documenten wordt gevraagd. Een dergelijke controle en de uitkomst ervan blijft vertrouwelijk en beperkt zich tot de te onderzoeken facturen. De Opdrachtgever heeft het recht de betaling van facturen die onderzocht wordt, uit te stellen. De kosten van het accountantsonderzoek komen voor rekening van de Opdrachtgever tenzij uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte factuur niet juist is, dan komen zij voor rekening van de Opdrachtnemer.
13. De betaling van een factuur kan worden uitgesteld wanneer vermoed wordt dat deze onjuist is of wanneer de overeenkomst niet wordt nagekomen. Dit geeft de Opdrachtnemer niet het recht om het nakomen van de Overeenkomst uit te stellen of te beëindigen.

Artikel 5 Algemene Voorwaarden

De Algemene Inkoopvoorwaarden Opdrachtgever Gemeente 's-Hertogenbosch voor leveringen en diensten 15 oktober 2024 zijn uitsluitend van toepassing. De algemene voorwaarden van Opdrachtnemer dan wel andere algemene of bijzondere voorwaarden, onder welke naam dan ook, worden nadrukkelijk verworpen.

Artikel 6 Overige verplichtingen Opdrachtnemer

1. De Opdrachtnemer verklaart dat hij en de door hem ingeschakelde derden in het bezit zijn van de noodzakelijke expertise voor het verrichten van de Diensten, zoals in deze Hoofdovereenkomst is vastgelegd.
2. De Opdrachtnemer en de door hem ingeschakelde derden voldoen aan alle wettelijke bepalingen en voorschriften, beschikt over alle vereiste vergunningen, beschikkingen en verklaringen, terzake van de Diensten.
3. De Opdrachtnemer verplicht zich het kennisniveau van zijn Medewerkers op peil te houden.
4. De Opdrachtnemer streeft naar optimale samenwerking en overleg met de Opdrachtgever.
5. De Opdrachtnemer draagt zorg voor een adequate klachtenafhandeling.
6. De Opdrachtnemer zal zich houden aan de in de Algemene Voorwaarden onder artikel 7 vermelde geheimhoudingsomschrijving.

Artikel 7 Overdracht van verplichtingen

1. De Opdrachtnemer zal slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opdrachtgever het recht hebben zijn verplichtingen uit deze Hoofdovereenkomst te cederen of over te dragen aan een derde.
2. De Opdrachtnemer is verplicht de Opdrachtgever tijdig in kennis te stellen van een voornemen tot vervreemding of overdracht van de onderneming van Opdrachtnemer, ongeacht de vorm waarin die vervreemding gestalte krijgt, en/of van een voornemen om op aanmerkelijke wijze de zeggenschap over die onderneming te wijzigen. Bij zijn mededeling informeert de Opdrachtnemer de Opdrachtgever over de eventuele meerwaarde van een wijziging als bedoeld in de eerste volzin voor de Opdrachtgever.

Artikel 8 Aansprakelijkheid en verzekering

1. De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen eventuele aanspraken van derden ter zake van schade door deze derden geleden ten gevolge van toerekenbare tekortkoming respectievelijk toerekenbare onrechtmatige daad van de Opdrachtnemer tijdens de uitvoering van opgedragen werkzaamheden aan de Opdrachtnemer van de Overeenkomst en het gebruik of toepassing van de geleverde Goederen of Diensten van de Opdrachtnemer.
2. De in het kader van de Overeenkomst door de Opdrachtnemer te vergoeden schade is per gebeurtenis beperkt tot een bedrag van driemaal de opdrachtwaarde met een maximum van € €2.500.000 per kalenderjaar. Samenhangende gebeurtenissen worden beschouwd als een (1) gebeurtenis.
3. De beperking van de omvang van aansprakelijkheid als bedoeld in het vorige lid komt te vervallen:
 - a. ingeval van aanspraken van derden op schadevergoeding;
 - b. indien sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van Opdrachtnemer of Personeel van Opdrachtnemer;
 - c. ingeval van schending van de intellectuele eigendomsrechten als bedoeld in artikel 8 van de Algemene inkoopvoorwaarden.
4. Onverminderd het bepaalde in dit artikel komen partijen overeen dat wat betreft (de omvang van) aansprakelijkheid de beperkingen uit het Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk van toepassing zijn op deze overeenkomst. (zie bijv. afdeling 6.1.10 BW (art. 6:95 t/m art. 6:110) en art. 6:248 BW). Hiermee is dus geen sprake van onbeperkte aansprakelijkheid van Opdrachtnemer in de gevallen als bedoeld in art. 6.3 a, b en c. Buiten de gevallen als bedoeld in art. 6.3 a, b en c geldt naast de aansprakelijkheidsbeperkingen uit het BW tevens de aansprakelijkheidsbeperking uit art. 6.2)
5. De Opdrachtnemer zal vanaf het aangaan van de Overeenkomst adequaat verzekerd zijn voor het uitvoeren van de Overeenkomst en zal zich adequaat verzekerd houden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst.
6. De Opdrachtnemer zal het verzekerd bedrag en de polisvoorwaarden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst niet ten nadele van de Opdrachtgever wijzigen, tenzij de Opdrachtgever hiervoor haar expliciete en schriftelijke toestemming heeft gegeven.
7. Eventuele verzekeringen die noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst en waarover de Opdrachtnemer nog niet beschikt, zal de Opdrachtnemer afsluiten tenminste voor de periode van de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 9 Boete

1. Indien de Prestatie die beantwoordt aan deze Overeenkomst niet binnen de overeengekomen termijn op de overeengekomen plaats is verricht, is de Opdrachtnemer een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan de Opdrachtgever van vijfhonderd Euro (€ 500,-) per dag. Dit geldt tot een maximum van dertig dagen, tenzij de Opdrachtnemer aantoont dat de overschrijding is veroorzaakt door een toerekenbare tekortkoming van Opdrachtgever. De nalatige partij wordt een periode van tien werkdagen gegund om alsnog haar verplichtingen na te komen.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel beperkt de Opdrachtgever niet in zijn recht om de kosten van andere daadwerkelijk geleden schade op Opdrachtnemer te verhalen.

Artikel 10 Beëindiging van de overeenkomst

1. Indien Opdrachtnemer tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit de overeenkomst kan opdrachtgever haar in gebreke stellen. Opdrachtnemer is echter onmiddellijk in gebreke als voor nakoming een termijn is afgesproken en zij binnen deze termijn niet nakomt of als de desbetreffende verplichting binnen de overeengekomen termijn reeds blijvend onmogelijk is.
2. De ingebrekestelling geschiedt schriftelijk per aangetekende brief waarbij Opdrachtnemer een redelijke termijn wordt gegund om alsnog haar verplichting na te komen. Deze termijn is een fatale termijn. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft, is Opdrachtnemer in verzuim.
3. Bij verzuim heeft Opdrachtgever het recht de overeenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring te ontbinden.

4. Indien Opdrachtnemer toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen is hij tegenover Opdrachtgever aansprakelijk voor de geleden dan wel te lijden schade.
5. Ontbinding van de overeenkomst door Opdrachtgever is mogelijk, zonder tot enigerlei vorm van schadevergoeding verplicht te zijn:
 - a. indien Opdrachtnemer in surseance van betaling of faillissement verkeert;
 - b. indien een derde een gerechtelijke procedure jegens Opdrachtgever en/of Opdrachtnemer aanspant wegens het niet in acht nemen van de aanbestedingsregels bij het sluiten van de onderhavige overeenkomst. Partijen dragen ieder de eigen dientengevolge gemaakte en te maken kosten (waaronder maar niet beperkt tot proceskosten, adviseurskosten en advocaatkosten);
 - c. indien in rechte komt vast te staan dat de onderhavige overeenkomst in strijd met de (aanbestedings-) wet- en regelgeving is gesloten, dan wel indien het Opdrachtgever in rechte geboden worden om de opdracht die is neergelegd in de onderhavige overeenkomst alsdan bij aangetekend schrijven, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden. Opdrachtgever zal alsdan met Opdrachtnemer afrekenen op basis van de door Opdrachtnemer tot dan toe uitgevoerde werkzaamheden. Voor het overige zijn Partijen elkaar over en weer niets verschuldigd, van welke aard dan ook.

Artikel 11 Overdracht na einde overeenkomst

1. Na het eindigen van de overeenkomst stelt Opdrachtnemer kosteloos alle informatie met betrekking tot de uitvoering van de overeenkomst ordelijk gerangschikt, overzichtelijk en toegankelijk voor derden ter beschikking aan Opdrachtgever.
2. Opdrachtnemer is verplicht om kosteloos mee te werken aan een eventuele overgang naar een derde partij die een vergelijkbare opdracht krijgt als Opdrachtnemer.

Artikel 12 Contractbeheer Opdrachtgever/Opdrachtnemer

De communicatie met betrekking tot deze Hoofovereenkomst zal volgens onderstaand schema verlopen:

Strategisch niveau:

Indien gewenst wordt de dienstverlening geëvalueerd door de Opdrachtgever en Opdrachtnemer. Op dit niveau worden de diverse elementen van de relatie besproken en vindt besluitvorming plaats met betrekking tot de overkoepelende afspraken.

Operationeel niveau:

Eenmaal per jaar wordt de dienstverlening geëvalueerd door de projectgroep van de Opdrachtgever met de districtsmanager van de Opdrachtnemer. Tijdens dit overleg vindt onder andere afstemming plaats om de samenwerking tussen Partijen te borgen.

Niveau	Contactpersonen Opdrachtgever	Contactpersonen Opdrachtnemer
Strategisch	Emiel Boot	
Tactisch/Operationeel	Elke Urbanski	
Contractbeheer	Elke Urbanski	

Artikel 13 Wijzigingen

1. Indien op grond van onvoorziene omstandigheden en/of veranderde beleidsinzichten de overeenkomst aanpassingen of wijzigingen behoeft, zullen partijen met elkaar in overleg treden om te bezien of, en op welke wijze, de overeenkomst kan worden aangepast.
2. Aanpassingen of wijzigingen waarover tussen partijen overeenstemming zal worden bereikt, zullen schriftelijk worden vastgelegd en als bijlage aan deze overeenkomst worden gehecht.

Artikel 14 Toepasselijk recht en geschillen

1. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen die in verband met deze overeenkomst ontstaan, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan daaronder begrepen, zullen in eerste instantie worden beslecht door de bevoegde rechter van rechtbank Oost-Brabant.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend:

de Opdrachtgever

de Opdrachtnemer

datum:/....../.....

datum:/....../.....

G. Ten Dolle

.....