



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Basisovereenkomst

36097 Renovatie H99 Enschede

Versie: 2025-1

Datum	2 Februari 2026
Status	Concept

Colofon

Versie	1.0
Contactpersoon	Dennis Jasperse M 06 41 29 94 57 E dennis.jasperse@rijksoverheid.nl Rijksvastgoedbedrijf Transacties en Projecten Inkoop en Contractmanagement Korte Voorhout 7 2511CW Den Haag Postbus 16169 2511 VB Den Haag
Auteurs	Dennis Jasperse

BASISOVEREENKOMST

Partijen:

Namens DE STAAT DER NEDERLANDEN,
te dezen vertegenwoordigd door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening,
namens deze, [naam en functie van de gemandateerde functionaris van het
Rijksvastgoedbedrijf]
hierna te noemen: de Opdrachtgever.

en

[VOLLEDIGE NAAM BEDRIJF], statutair gevestigd te [PLAATS],
te dezen vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam en functie rechtsgeldig
vertegenwoordiger],
hierna te noemen: de Opdrachtnemer.

overwegende dat

- a) de Opdrachtgever voornemens is Renovatie H99 Enschede te doen realiseren;
- b) de Opdrachtgever om deze reden de Vraagspecificatie [Renovatie H99 Enschede, DATUM] heeft opgesteld;
- c) de Opdrachtgever een aanbestedingsprocedure heeft gevolgd conform [Europese concurrentiegerichte dialoog uit hoofdstuk 4 van het ARW 2016
- d) Het doel van de inschrijvingsfase is om te komen tot één winnende inschrijver waarmee een basisovereenkomst gesloten kan worden voor de opdracht "Renovatie Hengelosestraat 99 Enschede"
- e) de Opdrachtnemer een Aanbieding [KENMERK, DATUM] aan de Opdrachtgever heeft gedaan voor de realisatie van Hengelosestraat 99 Enschede
- f) de Opdrachtgever de Aanbieding Schriftelijk heeft aanvaard [KENMERK, DATUM];

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Rechtskarakter van de Overeenkomst, toepasselijke voorwaarden en regelingen

1. Partijen verklaren deze Overeenkomst te beschouwen als een overeenkomst van aanneming van werk in de zin van Boek 7 Titel 12 Afdeling 1 Burgerlijk Wetboek.
2. Op de Overeenkomst zijn van toepassing de UAV-GC 2025. Partijen verklaren met de inhoud van de UAV-GC 2025 bekend te zijn.
3. Daar waar in de Vraagspecificatie een (technische) normrichtlijn, praktijkrichtlijn, beoordelingsrichtlijn of een andere publicatie is vermeld, is deze van toepassing, zoals deze drie maanden voor de dag van aanbesteding van het Werk luidt, tenzij daarvan specifiek wordt afgeweken.

Artikel 2 Opdracht, Werk, Meerjarig Onderhoud, prijs, datum van oplevering

1. De Opdrachtnemer zal op basis van de Vraagspecificatie en de Aanbieding door middel van Ontwerp- en Uitvoeringswerkzaamheden realiseren Renovatie

Hengelosestraat 99 Enschede, hierna te noemen: het Werk, conform hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald.

2. Partijen zijn overeengekomen dat:
 - o de Opdrachtnemer op basis van de Vraagspecificatie en de Aanbieding het Werk door middel van Onderhoudswerkzaamheden in stand zal houden, hierna te noemen: het Meerjarig Onderhoud, gedurende een periode van 15 jaren te rekenen vanaf de feitelijke datum van oplevering, hierna te noemen de Meerjarig Onderhoudsperiode, conform hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald.
3. Met betrekking tot de in § 4 lid 3 UAV-GC 2025 bedoelde eisen die voortvloeien uit het bijzonder gebruik dat van het Werk zal worden gemaakt, stellen Partijen vast dat zij deze eisen voldoende met elkaar hebben besproken voorafgaande aan de totstandkoming van de Overeenkomst en dat deze eisen uitputtend in de Vraagspecificatie zijn vastgelegd.
4. Met inachtneming van het bepaalde in § 3 lid 12 UAV-GC 2025, betaalt de Opdrachtgever voor de realisatie van het Werk en, indien overeengekomen in lid 2, voor de realisatie van het Meerjarig Onderhoud, aan de Opdrachtnemer een prijs van [CIJFERS] euro exclusief BTW, zegge [LETTERS] EURO. De voorgaande prijs is opgebouwd uit de volgende componenten:
 - a) Voor de realisatie van het Werk een totaalbedrag van [CIJFERS] euro
 - b) Voor de realisatie van het Meerjarig Onderhoud een totaalbedrag van [CIJFERS]
5. Het Werk dient met inachtneming van de in de Vraagspecificatie gevoegde annex II opgenomen planning door de Opdrachtnemer te worden gerealiseerd, en wel zodanig dat het conform het bepaalde in § 24 UAV-GC 2025 gereed is voor aanvaarding door de Opdrachtgever op uiterlijk 30 februari 2030. Deze datum wordt door Partijen aangemerkt als de in de Basisovereenkomst vastgelegde uiterste datum van oplevering.
6. De volgende onderdelen van het Werk dienen zodanig door de Opdrachtnemer te worden gerealiseerd dat zij conform het bepaalde in § 24 lid 8 UAV-GC 2025 gereed zijn voor aanvaarding door de Opdrachtgever uiterlijk op de voor ieder onderdeel afzonderlijk vermelde datum:
 - a) Mer/Ser ruimte – 6 weken voor aanvaarding Werk

Artikel 3 Contractdocumenten

1. De volgende contractdocumenten omschrijven in onderlinge samenhang de verplichtingen die voor Partijen uit de Overeenkomst voortvloeien:
 - a) de door Partijen ingevulde Basisovereenkomst met inbegrip van de nota's van inlichtingen, de processen-verbaal en de licentieovereenkomst bedoeld in § 40a lid 5 UAV-GC 2025 ;
 - b) de Vraagspecificatie;
 - c) de Vraagspecificatie gevoegde annexen met betrekking tot:
 - (I) de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen die door de Opdrachtgever moeten worden verkregen;
 - (II) de planning;
 - (III) het acceptatieplan;

- (IV) het toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden;
 - (V) de vrijkomende materialen;
 - (VI) het overzicht van werkzaamheden die door nevenopdrachtnemers worden verricht alsmede de tijdstippen waarop zij worden verricht;
 - (VII) de verrekening van wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten;
 - (VIII) de stelposten;
 - (IX) de bankgarantie;
 - (X) de verzekeringen;
 - (XI) niet van toepassing
 - (XII) de informatie van de Opdrachtgever
 - (XIII) wijzigingen UAV-GC 2025;
 - (XIV) betalingen
- d) de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen (UAV-GC 2025);
- e) de Aanbieding;
- f) de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2025, voor zover die door de Opdrachtnemer ter kennis zijn gebracht aan de Opdrachtgever.
2. Indien contractdocumenten onderling tegenstrijdig zijn, geldt, tenzij een andere bedoeling uit de Overeenkomst voortvloeit, de volgende rangorde:
- a) de Basisovereenkomst;
 - b) de Vraagspecificatie;
 - c) de bij de Vraagspecificatie gevoegde annexen;
 - d) de UAV-GC 2025;
 - e) de Aanbieding;
 - f) de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2025, voor zover die door de Opdrachtnemer ter kennis zijn gebracht aan de Opdrachtgever.
- Voor zover echter de kwaliteit van de Aanbieding uitgaat boven de in de Vraagspecificatie geëiste kwaliteit of de Opdrachtnemer aanbiedt het Werk op een eerder tijdstip op te leveren dan door de Vraagspecificatie wordt geëist, prevaleert de Aanbieding boven alle andere contractdocumenten met uitzondering van de Basisovereenkomst.
3. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de inhoud van Documenten, voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen twee of meer Documenten, alsmede voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen verschillende onderdelen van één Document.
4. De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen eisen in de Vraagspecificatie, alsmede voor de strijdigheden in de door hem verstrekte informatie. Het in dit lid bepaalde geldt ook voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bij de Vraagspecificatie gevoegde annexen.
5. Het in lid 4 bepaalde laat onverlet de verplichting van de Opdrachtnemer om de Opdrachtgever te waarschuwen in geval van een in dat lid bedoelde klaarblijkelijke tegenstrijdigheid.

Artikel 4 Betekenis van het begrip 'dag'

Partijen verstaan onder 'dag' in de zin van deze Overeenkomst een kalenderdag, tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het Werk erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag.

Artikel 5 Ontwerpwerkzaamheden

In het kader van deze Overeenkomst dient de Opdrachtnemer alle Ontwerpwerkzaamheden te verrichten die nodig zijn om tot aanvaarding bedoeld in § 24 UAV-GC van het Werk te komen.

Artikel 6 Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen

1. Bij de Vraagspecificatie is door middel van annex I een overzicht gevoegd van de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen die de Opdrachtgever verkregen moet hebben voor de opzet en het gebruik van het Werk of die overigens nodig zijn voor de realisatie van het Werk en, indien overeengekomen, voor de realisatie van het Meerjarig Onderhoud.
2. De in lid 1 bedoelde annex bepaalt voor elke afzonderlijke publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen de uiterste datum waarop de Opdrachtgever deze moet hebben verkregen.
3. De in § 10 lid 1 UAV-GC 2025 bedoelde publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen, die niet vermeld staan in de in lid 1 bedoelde annex, moeten tijdig door de Opdrachtnemer zijn verkregen.

Artikel 7 Informatie van de Opdrachtgever

1. Bij de Vraagspecificatie is annex XII gevoegd met informatie die de Opdrachtgever voorafgaande aan de Aanbidding aan de Opdrachtnemer ter beschikking heeft gesteld. Deze annex bevat in ieder geval:
 - a) een omschrijving van het in § 3 lid 1 sub c UAV-GC 2025 bedoelde terrein en/of water en het §17 lid 1, eerste volzin, UAV-GC 2025 bedoelde werkterrein;
 - b) een overzicht van de in § 3 lid 1 sub d UAV-GC 2025 bedoelde goederen;
 - c) informatie met betrekking tot de geotechnische gesteldheid van de bodem, bestaande objecten, kabels en leidingen, verontreinigingen, ontplofbare oorlogsresten en zaken van materiële, historische of wetenschappelijke waarde, voor zover die informatie relevant is gelet op de aard van het Werk.
2. De Opdrachtgever moet na de totstandkoming van de Overeenkomst de volgende informatie aan de Opdrachtnemer ter beschikking stellen:
 - Geen aanvullende informatie

Artikel 8 Vrijkomende materialen

Voor zover de Opdrachtgever op de hoogte is van de aanwezigheid van materialen die zullen vrijkomen in het kader van de Uitvoeringswerkzaamheden, is in de bij de Vraagspecificatie gevoegde annex V bepaald wat er met die materialen moet gebeuren, als onderdeel van die Werkzaamheden. Indien er materialen tijdens die Werkzaamheden vrijkomen waaromtrent niets in de bedoelde annex is bepaald, bepaalt de Opdrachtgever binnen een redelijke termijn alsnog wat daar mee moet

gebeuren. De Opdrachtnemer heeft in dat geval recht op kostenvergoeding en/of termijnverlenging, met inachtneming van het bepaalde in § 44 lid 1 sub a UAV-GC 2025.

Artikel 9 Verband met andere werken

De aard van de in § 8 lid 1 UAV-GC 2025 bedoelde werkzaamheden, alsmede het voorziene tijdstip waarop zij worden verricht, staan omschreven in een bij de Vraagspecificatie gevoegde annex VI. Deze werkzaamheden worden gecoördineerd:

- o door de Opdrachtnemer.

Artikel 10 Verrekening van wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten

Verrekening van de in § 11 lid 3 UAV-GC 2025 bedoelde wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten

- o vindt plaats conform de regeling die is opgenomen in een bij de Vraagspecificatie gevoegde annex VII.

Artikel 11 Toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden

Bij de Vraagspecificatie is door middel van annex IV het toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden gevoegd. In dit toetsingsplan zijn vastgelegd:

- a) een opsomming van de Ontwerpdocumenten die de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever ter toetsing moet voorleggen;
- b) de termijnen waarbinnen de sub a bedoelde Ontwerpdocumenten moeten worden voorgelegd;
- c) Documenten die de Opdrachtnemer moet bijvoegen telkens wanneer Ontwerpdocumenten ter toetsing worden voorgelegd, en
- d) de specifieke onderdelen van de Ontwerpwerkzaamheden waarvan de Opdrachtgever wil toetsen of zij worden verricht door hulppersonen van de Opdrachtnemer die over de daarvoor vereiste kwalificaties beschikken.

Artikel 12 Acceptatieplan

Bij de Vraagspecificatie is door middel van annex III het acceptatieplan gevoegd. In dit acceptatieplan zijn vastgelegd:

- a) een opsomming van de door de Opdrachtnemer ter Acceptatie voor te leggen Zelfstandige Hulppersonen die de Opdrachtnemer voornemens is aan te wijzen of in te schakelen in het kader van de Overeenkomst, alsmede van specifieke Werkzaamheden of resultaten van Werkzaamheden;
- b) de tijdstippen waarop de Opdrachtnemer de sub a bedoelde Documenten, Zelfstandige Hulppersonen, Werkzaamheden en resultaten van Werkzaamheden ter Acceptatie moet voorleggen;
- c) de Documenten die de Opdrachtnemer moet overleggen telkens wanneer een verzoek tot Acceptatie wordt ingediend;
- d) de geobjectiveerde criteria waaraan de Documenten, Zelfstandige Hulppersonen, Werkzaamheden en resultaten van Werkzaamheden moeten voldoen om voor Acceptatie in aanmerking te komen, en
- e) de termijn waarbinnen de Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer moet meedelen of de hier bedoelde Documenten, Zelfstandige Hulppersonen, Werkzaamheden of resultaten van Werkzaamheden als geaccepteerd worden beschouwd.

Art. 13a Aansprakelijkheid voor gebreken na de feitelijke datum van oplevering

Partijen zijn het volgende overeengekomen ten aanzien van gebreken in het Werk die zich na de feitelijke datum van oplevering manifesteren:

- o de Opdrachtnemer is aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het Werk niet zijn ontdekt, tenzij:
 - (a) die gebreken niet aan hem zijn toe te rekenen, dan wel
 - (b) de Opdrachtgever die gebreken voorafgaande aan de feitelijke datum van oplevering daadwerkelijk heeft opgemerkt, dan wel
 - (c) de Opdrachtnemer niet binnen een redelijke termijn na ontdekking mededeling is gedaan.

Art. 13b Bewijslast in geval van tekortkomingen na afloop van de Meerjarige Onderhoudsperiode

Indien na afloop van de Meerjarige Onderhoudsperiode een tekortkoming in een of meer van de volgende onderdelen van het gerealiseerde Meerjarige Onderhoud aan het licht komt, dient de Opdrachtnemer in afwijking van het bepaalde in § 32 lid 1 sub (a) UAV-GC 2025 te bewijzen dat die tekortkomingen niet aan hem zijn toe te rekenen:

- (a).....
- (b).....
- (c).....
- (d).....
- (e).....
- (f).....
- (g).....

Artikel 14 Betalingsregeling

1. Het in § 33 lid 6 UAV-GC 2025 bedoelde adres luidt:

De Opdrachtnemer dient de factuur aan te leveren als e-factuur. Informatie over e-factureren is beschikbaar via <https://helpdesk-efactureren.nl/bijsluiter>.

2. De in § 33 lid 6 UAV-GC 2025 bedoelde gegevens betreffen:

- 3. Het inkoopordernummer [INVULLEN] (vereist).

Artikel 15 Stelposten

Met betrekking tot het bepaalde in § 34 lid 1 UAV-GC 2025 zijn Partijen overeengekomen dat:

- o er geen stelposten zijn.

Artikel 16 Boetebeding en bonus

1. De in § 36 lid 3 UAV-GC 2025 bedoelde boetebedragen luiden als volgt:

- a) Mijlpaaldatum: aanvaarding Werk eenmalig 100.000,- euro en 2.000,- per dag dat de aanvaarding later plaatsvindt, waarbij de eerste dag start na verstrijken van voornoemde mijlpaaldatum;
2. Het bedrag aan boetes die de Opdrachtnemer kunnen worden opgelegd uit hoofde van lid 1 jo. § 36 lid 3 UAV-GC 2025 bedraagt maximaal 10% van de totaal prijs van het Werk .
3. Het in § 36 lid 7 UAV-GC 2025 bedoelde bonusbedrag bedraagt [niet van toepassing] euro per dag.
4. Het bonusbedrag dat de Opdrachtnemer kan worden uitgekeerd uit hoofde van lid 4 jo. § 36 lid 7 UAV-GC 2025 bedraagt maximaal [niet van toepassing] euro .
5. Indien de Opdrachtnemer op (onderdelen van) kwaliteit- of prestatiecriteria die zijn gesteld in het kader van de aanbesteding van deze opdracht (EMVI-beoordeling), minder realiseert dan wel naar vermoeden minder zal realiseren, dan hij bij inschrijving heeft aangeboden, zal hij schriftelijk in gebreke worden gesteld. Indien de Opdrachtnemer ten aanzien van die criteria desondanks uiteindelijk minder realiseert dan hij heeft aangeboden, zal een EMVI-sanctie worden opgelegd. Deze EMVI-sanctie is een inhouding op het totaalbedrag als genoemd in artikel 2 lid 4 van deze Basisovereenkomst ter grootte van anderhalf (1,5) maal het verschil tussen de bij de EMVI-beoordeling behaalde kwaliteitswaarde en de gerealiseerde kwaliteitswaarde, berekend conform de EMVI-beoordelingsmethodiek.

Artikel 17 Zekerheidstelling

Partijen zijn overeengekomen dat:

- o de Opdrachtnemer verplicht is de in § 38 lid 1 UAV-GC 2025 bedoelde zekerheid te stellen voor de nakoming van zijn verplichtingen met betrekking tot de realisatie van het Werk als bedoeld in artikel 2 lid 1, conform de afroep(bank)garantie die is opgenomen in de bij de Vraagspecificatie gevoegde annex IX. De waarde van de te stellen zekerheid is gelijk 5%, zegge vijf procent, van de in artikel 2 lid 4 component A vastgelegde prijs, gedurende een periode vanaf de aanvang van de opdracht tot en met 3 jaar na afloop van de oplevering van het Werk. In afwijking op § 38 lid 3 UAV-GC 2025 blijft de zekerheidstelling van kracht tot en met 3 jaar na de feitelijke datum van oplevering, waarbij de bankgarantie direct na oplevering aangepast wordt naar 2,5%, zegge tweeënehalf procent, van de in artikel 2 lid 4 component B vastgelegde prijs. Indien sprake is van gebreken aan het Werk die te wijten zijn aan Opdrachtnemer blijft de zekerheidsstelling van kracht en kan Opdrachtgever besluiten dat de hoogte ervan niet wordt verlaagd dan wel dat de hoogte wordt bijgesteld tot een hoogte die in redelijke verhouding staat met de geconstateerde gebreken.
- o de Opdrachtnemer verplicht is de in § 38 lid 1 UAV-GC 2025 bedoelde zekerheid te stellen voor de nakoming van zijn verplichtingen met betrekking tot de realisatie van het Meerjarig Onderhoud als bedoeld in artikel 2 lid 4B, conform de afroep(bank)garantie die is opgenomen in de bij de Vraagspecificatie gevoegde annex IX. De waarde van de te stellen zekerheid is gelijk aan 1,5%, zegge anderhalf procent, van de in artikel 2 lid 4 component B vastgelegde prijs.

Artikel 18 Geschiloplossing door onafhankelijke deskundige(n)

Partijen zijn overeengekomen dat zij geschillen zoals omschreven in § 47 UAV-GC 2025:

- o Vooral nog niet ter oplossing voorleggen aan of meer onafhankelijke deskundigen: het bepaalde in § 47 lid 3 UAV-GC 2025 is van toepassing.

Art. 19 Totstandkoming van de Overeenkomst:

De Overeenkomst komt tot stand op de datum waarop de Opdrachtgever de ondertekende schriftelijke mededeling van opdrachtverlening heeft verzonden.

Aldus opgemaakt te [PLAATS], [DATUM]

Ondertekening:

Namens de Staat der Nederlanden,
de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
namens deze,

[FUNCTIE], [NAAM]

Namens [BEDRIJFSNAAM A],

[NAAM]

[bij een combinatie ook combinanten opnemen]

Namens [BEDRIJFSNAAM B],

[NAAM]

Namens [BEDRIJFSNAAM C],

[NAAM]