

Twee-fasen-overeenkomst voor conceptueel bouwen

Project [•]

Deze model twee-fasen overeenkomst is op 1 februari 2024 vastgesteld door het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB), Aedes, Bouwend Nederland (BNL) en Dirkzwager en gepubliceerd op de website www.conceptueelbouwen.nl. Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Alhoewel de tekst met grote zorgvuldigheid tot stand is gekomen, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Aanbieders en afnemers worden geadviseerd zich in hun samenwerking te verzekeren van voldoende deskundigheid en kennis te nemen van wijzigingen in wet- en regelgeving, alsmede nieuwe inzichten.

Aan de inhoud van deze overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend totdat deze door beide partijen is ondertekend.

PARTIJEN

1. [Naam], statutair gevestigd te [Plaats] en kantoorhoudende aan [adres] te [postcode] [Plaats], ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer], hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [Naam], hierna: **'Afnemer'**,
2. [Naam], statutair gevestigd te [Plaats] en kantoorhoudende aan [adres] te [postcode] [Plaats], ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer], hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [Naam], hierna: **'Aanbieder'**.

Afnemer en Aanbieder zullen hierna ieder voor zich ook aangeduid worden als **'Partij'** en tezamen als **'Partijen'**.

OVERWEGINGEN

- a. Afnemer [wordt/is] eigenaar van de Locatie;
- b. De wens van Afnemer is om op de Locatie een project bestaande uit [•] woningen met aanhorigheden te laten realiseren op basis van een prefab/modulair woningconcept gebaseerd op de Uitvraag van Afnemer;

- c. Afnemer heeft de markt verkend en Aanbieder geselecteerd, die in staat en bereid is om zijn Woningconcept uit te werken voor de Locatie (met daarbij een inspanningsverplichting om te voldoen aan welstandseisen) en dit vervolgens ook te kunnen realiseren;
- d. Aanbieder is een aannemer die werkt met een prefab/modulair woningconcept, te weten het Woningconcept;
- e. Afnemer heeft op zijn beurt een Uitvraag geformuleerd met eisen waar het Werk aan dient te voldoen, waarbij uitgangspunt is dat het Woningconcept niet kan worden gewijzigd door deze eisen;
- f. Partijen wensen hiertoe een twee-fasen-overeenkomst aan te gaan:
- In Fase 1 werkt Aanbieder het Woningconcept uit voor de Locatie op basis van het in de Opdrachtdocumenten opgenomen Prestatie-eisen, het Budget en nadere specificaties zoals genoemd in deze Overeenkomst. Deze fase kwalificeert als een overeenkomst van opdracht;
 - In Fase 2 geeft Afnemer aan Aanbieder de opdracht om het Werk Turnkey te realiseren. Deze fase kwalificeert als aanneming van werk;
- g. Het vigerend omgevingsplan van de Locatie maakt het realiseren van het Werk [wel/niet] mogelijk en dient derhalve [wel/niet] te worden gewijzigd. [KEUZE-BEPALING: Afnemer draagt zorg voor de aanvraag van een omgevingsplanwijziging];
- h. De verantwoordelijkheid voor het ontwerp en de realisatie van het Werk ligt bij Aanbieder;
- i. Partijen leggen hun afspraken in deze Overeenkomst vast.

PARTIJEN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN

DEFINITIES

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Aanbiedersplanning	De door Aanbieder op te stellen planning in het kader van zijn Aanbieding zoals bedoeld in artikel 7 van de Overeenkomst.
Aanbieding	De aanbieding van Aanbieder zoals omschreven in artikel 7 van de Overeenkomst onder andere bestaande uit het Uitgewerkt Woningconcept met Prijsaanbieding en de Aanbiedersplanning.
Afnemersplanning	De door Afnemer opgestelde planning zoals bedoeld in artikel 2.4 van deze Overeenkomst.
Bouwrijpe staat	Het geschikt zijn van de grond voor bebouwing c.q. inrichting, waaronder begrepen: <ul style="list-style-type: none">- Het terrein is vrij van opstallen;

- Het terrein is geëgaliseerd en goed bereikbaar;
- De hoogteligging (indicatief) is vastgelegd;
- De grond en het grondwater is vrij van verontreinigingen en/of funderingen die het beoogd gebruik belemmeren;
- De aanwezige grond is beteelbaar;
- De hoofd nutstracé en riolering is aanwezig;
- De ontsluiting van bouwwegen.
- [•].

Budget	Een door Afnemer ter beschikking gesteld taakstellend bedrag voor het Werk exclusief btw.
Documentenlijst	Lijst met documenten die Afnemer heeft verstrekt, waaronder Prestatie-eisen, het Budget, stedenbouwkundige uitgangspunten en het beeldkwaliteitsplan.
Fase 1	De fase van de Overeenkomst waarin het Woningconcept op basis van de in de Opdrachtdocumenten opgenomen eisen, het Budget en nadere specificaties genoemd in de Overeenkomst wordt uitgewerkt tot een Aanbieding.
Fase 2	De fase van de Overeenkomst waarin de Aanbieding voor het Werk door de Afnemer is aanvaard, waarbij Aanbieder opdracht krijgt om het Werk Turnkey te realiseren en Afnemer het Werk Turnkey afneemt.
Honorarium	De prijs voor de werkzaamheden in Fase 1 zoals omschreven in artikel 6.
Locatie	Het terrein aan de [adres] te [Plaats], kadastraal bekend gemeente [Plaats] sectie [sectie] nummer [nummer].
Opdrachtdocumenten	De documenten zoals omschreven in artikel 3.1 van deze Overeenkomst.
Opleverdatum	De geplande datum voor oplevering van het Werk, zoals opgenomen in de Aanbiedersplanning, zijnde [datum]. De definitieve opleverdatum wordt vastgesteld in de projectgroep. Zolang er geen alternatieve opleverdatum met elkaar wordt vastgesteld, geldt de opleverdatum als genoemd in deze overeenkomst.
Overeenkomst	De onderhavige twee-fasen-overeenkomst.

PMC	Een in de Woonstandaard 3.1 beschreven woningtype (Product-Markt-Combinatie).
Prijs	De prijs voor de werkzaamheden in Fase 2 zoals opgenomen in de opdrachtbrief (Bijlage 5).
Prijsaanbieding	Het door Aanbieder aan Afnemer kenbaar gemaakt bedrag waarvoor hij het Werk in Fase 2 realiseert.
Prestatie-Eisen	Een geschreven verzameling van locatiespecifieke eisen en wensen van Afnemer zoals omschreven in Bijlage 1 ter aanvulling op en invulling van de Woonstandaard 3.1 (Bijlage 2).
Projectkwaliteitsplan	Een document waarin Aanbieder aangeeft hoe de kwaliteitsborging van het Werk plaatsvindt. Daarbij gaat het onder meer om de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van Partijen die bij de uitvoering zijn betrokken.
Start bouw	[datum], zoals opgenomen in de Aanbiedersplanning. De definitieve start bouw datum wordt vastgesteld in de projectgroep. Zolang er geen alternatieve start bouw datum met elkaar wordt vastgesteld, geldt de start bouw datum als genoemd in deze overeenkomst.
Turnkey	Realisatie van het Werk, waarbij: <ul style="list-style-type: none">- het Werk conform de Uitvoeringsdocumenten is gerealiseerd;- het Werk geheel gebruiksklaar, bereikbaar, toegankelijk en geschikt is voor het overeengekomen gebruik;- het Werk bezemschoon is en ontdaan van al het (bouw)afval;- alle tot het Werk behorende technische installaties zijn ingeregeld en functioneren;- het Werk is aangesloten op het hoofdtracé, indien en voor zover dit volgens de Uitvraag voor rekening komt van Aanbieder;- het Werk in overeenstemming is met de vanwege de overheid (rijk, provincie, gemeente, gemeentelijke bedrijven en/of andere publiekrechtelijke lichamen)

en/of nutsbedrijven gestelde eisen en voorschriften respectievelijk alle ter zake geldende of benodigde vergunningen zoals deze eisen, voorschriften en vergunningen golden ten tijde van het aanvragen van de voor de bouw van het Werk vereiste omgevingsvergunning.

- Er geen aan Aanbieder toe te rekenen gebreken zijn in de zin van artikel 7:204 BW, die de verhuur in de weg staat.

Uitgewerkt Woningconcept	Het Woningconcept geschikt gemaakt voor de Locatie op basis van de documenten in artikel 3 van deze Overeenkomst.
Uitvoeringsdocumenten	De documenten zoals omschreven in artikel 9.4 van deze Overeenkomst.
Uitvraag	Beschrijving van de wensen van Afnemer bestaande uit de projectkenmerken met de Prestatie-eisen, de Demarcatielijst welke is gebaseerd op de Woonstandaard versie 3.1 , PMC [•].
Demarcatielijst	Een schema waarin een verdeling wordt gegeven van de taken en verantwoordelijkheden van Afnemer en Aanbieder, welke onderdeel vormt van de Uitvraag (Bijlage 4).
Werk	Het te realiseren Uitgewerkt Woningconcept welke minimaal dient te voldoen aan de Prestatie-eisen.
Werkgroep	De groep zoals nader omschreven in artikel 4 van deze Overeenkomst.
Woningconcept	Het/de prefab/modulair herhaalbare woningoplossing(en) van Aanbieder zoals omschreven in Bijlage 3 .
Woonstandaard	De Woonstandaard 3.1 ontwikkeld door Netwerk Conceptueel Bouwen zoals toegevoegd in Bijlage 2 .

Artikel 1. Werking van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst bestaat uit twee fases. Fase 1 bestaat uit het uitwerken van het Woningconcept voor de Locatie. In Fase 1 werkt Aanbieder daartoe het Woningconcept uit op basis van de in artikel 3.1 vermelde Opdrachtdocumenten, de welstandseisen, het Budget en de nadere specificaties zoals genoemd in deze Overeenkomst. Fase 1 eindigt met een Aanbieding door Aanbieder zoals beschreven in artikel 7. Op basis van de Aanbieding zal de opdrachtverstrekkingprocedure voor Fase 2 worden gestart.

Indien Afnemer akkoord gaat met de Aanbieding bekrachtigen Partijen de opdracht tot realisatie middels het ondertekenen van de Overeenkomst voor Fase 2. In Fase 2 vindt de Turnkey realisatie van het Werk plaats.

2. Afnemer zal zich gedurende de looptijd van Fase 1 onthouden van contact met andere potentiële aanbieders voor Fase 1 en Fase 2.
3. Partijen zullen bij de uitvoering van deze Overeenkomst zoveel mogelijk rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen. Zij zullen in openheid en transparant met elkaar communiceren. Zij realiseren zich dat communicatie ter beperking van vertraging en eventuele faalkosten van groot belang is.
4. De verantwoordelijkheden van Partijen zijn vastgelegd in de Demarcatielijst (**Bijlage 4**). Partijen hebben een gezamenlijke inspanningsverplichting om overleg te voeren met de gemeente met betrekking tot welstandseisen, supervisie en door Aanbieder te verzorgen vergunningsaanvragen.

FASE 1

A. PLANONTWIKKELING

Artikel 2. Opdracht voor Fase 1

1. Afnemer draagt op aan Aanbieder het uitwerken van het Woningconcept tot een Uitgewerkt Woningconcept waar een onherroepelijke omgevingsvergunning (inclusief een positief welstandsadvies) op verkregen kan worden en dat voldoet aan de verdere Opdrachtdocumenten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Overeenkomst. Daarvoor doet Aanbieder aan het eind van Fase 1 een Aanbieding die past binnen het Budget en de Afnemersplanning.
2. Het Budget is taakstellend en bedraagt € [•] exclusief btw.
3. Het overleg met (overheids)instanties, derden en Afnemer, benodigd voor de totstandkoming van de Aanbieding, is inbegrepen in het Honorarium. In het Honorarium zijn ook die (ontwerp)werkzaamheden inbegrepen die pas in Fase 2 naar voren komen maar die Aanbieder in Fase 1 had moeten voorzien.
4. Afnemer heeft een Afnemersplanning opgesteld waarin voor Fase 1 en in hoofdlijnen voor Fase 2 het procesverloop is weergegeven. Partijen streven ernaar hun werkzaamheden zoveel mogelijk met inachtneming van de Afnemersplanning uit te voeren en voor zover in de Afnemersplanning vermeld, tijdig aan elkaar aan te leveren. Binnen de Afnemersplanning dient Aanbieder een Aanbiedersplanning op te stellen.
5. Indien het omgevingsplan moet worden gewijzigd, is het aanvragen van deze wijziging een verantwoordelijkheid van Afnemer. Deze wijziging maakt geen deel uit van de Opdracht voor Fase 1.
6. [KEUZE BEPALING: Partijen komen een deelfasering van Fase 1 overeen: [•]. Afnemer behoudt daarin het recht voor om na een deelfase niet verder te gaan met Aanbieder naar de opvolgende deelfase. Indien een volgende deelfase niet wordt gegund aan Aanbieder wordt afgerekend conform Artikel 6.4]

Artikel 3. Opdrachtdocumenten

1. De volgende documenten vallen onder Opdrachtdocumenten:
 - a. Deze Overeenkomst;
 - b. Nota van Inlichtingen
 - c. De Uitvraag;
 - d. Documentenlijst (**Bijlage 6**);
 - e. De Woonstandaard **3.1** PMC [nummer] (**Bijlage 2**);
 - f. De Afnemersplanning (**Bijlage 7**).
2. Indien de Opdrachtdocumenten onderling tegenstrijdig zijn dan geldt de in artikel 3.1 van de Overeenkomst aangehouden volgorde als rangorderegeling. Binnen de Documentenlijst geldt de rangorde zoals daarin genoemd.

Artikel 4. Werkgroep

1. In het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst wordt een overlegstructuur ingesteld in de vorm van een Werkgroep. De samenstelling van de Werkgroep is als volgt:
 - namens Afnemer: [Naam (+vervanger)];
 - namens Aanbieder: [Naam (+vervanger)].
2. In het overleg kunnen derden aan de Werkgroep deelnemen.
3. De Werkgroep komt periodiek bijeen en verder zodra een Partij in de Werkgroep dit als noodzakelijk oordeelt. Op dat moment zal deze Partij de andere(n) met een gemotiveerde toelichting uitnodigen voor een bijeenkomst.
4. Aanbieder geeft leiding aan de Werkgroep. Hij draagt ervoor zorg dat van elke bijeenkomst notulen worden gemaakt. Deze notulen zullen telkens voorafgaand (minimaal één week van tevoren) aan de volgende bijeenkomst in concept naar Afnemer worden gestuurd en in de opvolgende bijeenkomst worden vastgesteld.
5. Kennisname of goedkeuring door Afnemer binnen of buiten de Werkgroep van enig document of van enige activiteit van Aanbieder, of een van de overige deelnemers als bedoeld in lid 2, leidt nimmer tot enige (mede-)verantwoordelijkheid van Afnemer of aansprakelijkheid voor Afnemer voor dit document of activiteit voor zover het de werkzaamheden betreft die vallen onder de verantwoordelijkheid van Aanbieder.

Artikel 5. Ontwerp en verantwoordelijkheid

1. Aanbieder is verantwoordelijk voor het uitwerken van het Woningconcept voor de Locatie, met inbegrip van de ontwerpen en berekeningen (bijvoorbeeld ten aanzien van constructie en installaties) die Aanbieder in dit verband opstelt. Aanbieder is tevens verantwoordelijk voor (ontwerp)fouten in het door hem vooraf opgesteld Woningconcept.
2. Aanbieder staat ervoor in dat de door hem te vervaardigen stukken als bedoeld in artikel 7.1 van de Overeenkomst voldoen aan de uitgevraagde eisen zoals omschreven in de Opdrachtdocumenten. Afwijken van deze eisen is alleen toegestaan indien Afnemer dit schriftelijk heeft goedgekeurd en Aanbieder Afnemer heeft gewaarschuwd

- voor de op dat moment kenbare gevolgen van de afwijking voor het Werk in tijd, geld, kwaliteit en aansprakelijkheid.
3. Aanbieder is gehouden om, naast het overige in deze Overeenkomst ten aanzien daarvan bepaalde, al datgene te verrichten hetgeen met het oog op de aard en strekking van deze Overeenkomst gerekend mag worden tot de normale verplichtingen van Aanbieder.
 4. Aanbieder heeft een inspanningsverplichting voor het voldoen van het ontwerp aan de welstandseisen. Indien het ontwerp van Aanbieder niet voldoet aan de welstandseisen en Aanbieder wel bekend kon en moest zijn met de welstandseisen, is Afnemer gerechtigd om (een deel van) het Honorarium in te houden ten aanzien van de voortijdige beëindiging van Fase 1.

Artikel 6. Honorarium

1. Het Honorarium van Aanbieder voor de werkzaamheden in Fase 1 bedraagt € [•] exclusief btw. Het Honorarium is prijsvast tot en met einde Fase 1.
2. Facturering van het Honorarium vindt plaats bij het einde van Fase 1.
3. Aanvullende werkzaamheden, anders dan bij deze Overeenkomst voorzien, zullen alleen plaatsvinden na voorafgaande opdracht met een vaststelling van de verschuldigde vergoeding en eventuele consequenties voor de fasering, bouwtermijn en Opleverdatum. Aanvullende werkzaamheden die Aanbieder verricht zonder opdracht, komen voor rekening en risico van Aanbieder.
4. Indien Fase 1 niet volledig wordt afgerond betaalt Afnemer aan Aanbieder een daarmee overeenkomend deel (pro rata) van het Honorarium indien en voor zover Aanbieder geen verwijt treft.

B. PROCEDURE TOT STAND KOMEN FASE 2

Artikel 7. Aanbieding

1. Het eindproduct van Fase 1 is de Aanbieding. De Aanbieding moet passen binnen het Budget en moet bestaan uit een volledige set documenten op basis waarvan voor het Werk een onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden aangevraagd (met uitzondering van het aanvraagformulier). Tot de Aanbieding behoren daarnaast de volgende stukken:
 - a. de Prijsaanbieding met onderliggende specificatie;
 - b. een termijnschema (conform artikel 16 opgesteld) voor het betalen van de Prijs (**Bijlage 7**);
 - c. een Aanbiedersplanning met de datum van Start bouw, de Opleverdatum en de termijn waarbinnen de opschortende voorwaarden vervuld moeten zijn (**Bijlage 8**);
 - d. een overzicht van de door Aanbieder te verkrijgen vergunningen;
 - e. het Projectkwaliteitsplan (30 dagen voor Start bouw aan te leveren);
 - f. een overzicht van de definitieve ontwerpstukken c.q. specificaties;
 - g. Een overzicht van de afwijkingen van de Aanbieding ten opzichte van de Uitvraag.

2. De Aanbieding door Aanbieder maakt onderdeel uit van Fase 1 en wordt geacht onderdeel uit te maken van het Honorarium. De Aanbieding is vanaf de dagtekening daarvan geldig gedurende een gestanddoeningstermijn van 60 kalenderdagen. Na het verstrijken van de gestanddoeningstermijn komt de Aanbieding automatisch te vervallen.
3. Uitgangspunt is dat de Prijsaanbieding past binnen het Budget. Aanbieder dient een eventuele overschrijding van het Budget te motiveren. Partijen zullen in dat geval overleg voeren. Afnemer hoeft dit overleg niet aan te gaan indien de Prijsaanbieding meer dan 5% afwijkt van het Budget. In dat geval is het bepaalde in artikel 8 van toepassing.
4. Afnemer is bevoegd om de Aanbieding van Aanbieder op marktconformiteit te (laten) toetsen door een (externe) kostendeskundige.
5. Indien Partijen aan alle afspraken in Fase 1 hebben voldaan en overeenstemming hebben over Fase 2, dan zullen Partijen dit bevestigen door de ondertekening van de in bijlage 5 opgenomen opdrachtbrief.
6. Indien het overleg in lid 3 en/of het overleg naar aanleiding van de marktconformiteitstoets in lid 4 niet leidt tot prijsovereenstemming, is het bepaalde in artikel 8 van toepassing.

Artikel 8. Procedureafspraken bij niet-opdrachtverstrekking Fase 2

1. Indien de Prijsaanbieding van Aanbieder niet binnen het Budget valt of de Aanbiedersplanning niet binnen de Afnemersplanning past, heeft Afnemer de mogelijkheid om Fase 2 van deze Overeenkomst niet tot stand te laten komen.
2. Als er geen opdracht wordt verstrekt is Afnemer, na betaling van hetgeen in artikel 6 van deze Overeenkomst is bepaald, vrij derden uit te nodigen om een aanbieding te doen op de Uitvraag. Aanbieder zal Afnemer op geen enkele wijze belemmeren in zijn streven om met een derde of derden tot overeenstemming te komen.
3. Het is Afnemer bij uitnodiging van deze derden als bedoeld in lid 2 niet toegestaan om gebruik te maken van (onderdelen van) het (Uitgewerkt) Woningconcept of (onderdelen van) de Aanbieding van Aanbieder.
4. Afnemer verkrijgt bij betaling van het Honorarium een gebruiksrecht van het intellectuele eigendom van het beeldkwaliteitsplan, het stedenbouwkundigontwerp en het architectonisch ontwerp indien en voor zover deze direct samenhangen met het Woningconcept.

FASE 2

A. REALISATIE

Artikel 9. Opdracht voor Fase 2

1. Indien Afnemer de Aanbieding zoals omschreven in artikel 7 lid 1 aanvaardt, vindt opdrachtverstrekking plaats van de Turnkey realisatie van het Werk op basis van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, de wettelijke voorschriften voor zover die op

- de dag van het doen van de Aanbieding in werking zijn getreden dan wel de wettelijke voorschriften waarvan de inwerkingtreding en de gevolgen ervan binnen de Aanbiedersplanning is te voorzien, vergunningen, toestemmingen en ontheffingen voor zover die op de dag van het doen van de Aanbieding bekend waren bij Aanbieder en op basis van de voorschriften van de openbare diensten en netbeheerders geldend op de dag van het doen van de Aanbieding en verder overeenkomstig de eisen van goed en deugdelijk werk.
2. Fase 2 kwalificeert als een overeenkomst van aanneming van werk.
 3. Opdrachtverstrekking geschiedt onder opschortende voorwaarden, als bedoeld in artikel 10.1 van deze Overeenkomst. Indien Afnemer of Aanbieder vooruitlopend op ondertekening van de opdrachtbrief zoals opgenomen in Bijlage 5 start met (voorbereidende) werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering in Fase 2, dan komt dat respectievelijk voor rekening en risico van Afnemer of Aanbieder, tenzij Partijen anders overeenkomen.
 4. Aanbieder realiseert het Werk uitgaande van onderstaande Uitvoeringsdocumenten die na opdrachtverstrekking onderdeel zijn van deze Overeenkomst:
 - a. de specificaties van het Werk;
 - b. het termijnschema voor het betalen van de Prijs (**Bijlage 8**);
 - c. de Aanbiedersplanning met de datum van Start bouw en de Opleverdatum van het Werk;
 - d. het overzicht van door Afnemer en Aanbieder verkregen en nog te verkrijgen vergunningen, toestemmingen en ontheffingen;
 - e. het Projectkwaliteitsplan.
 5. Voor Fase 2 geldt - evenals in Fase 1 - dat eventuele algemene voorwaarden van Partijen van de hand worden gewezen en niet van toepassing zijn. Voor Fase 2 geldt de volgende rangorderegeling:
 - a. deze Overeenkomst;
 - b. de Aanbieding inclusief Technische Omschrijving;
 - c. de Uitvraag;
 - d. de Documentenlijst (**Bijlage 6**);
 - e. de Woonstandaard 3.1 PMC [nummer] (**Bijlage 2**);
 - f. de Afnemersplanning (**Bijlage 7**);

Artikel 10. Opschortende voorwaarden

1. De opdracht voor realisatie van het Werk wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen een in de Aanbiedersplanning genoemde datum:
 - a. de voor het Werk vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, deze formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - b. Afnemer de Locatie waarop het Werk wordt gerealiseerd in eigendom heeft dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
 - c. Afnemer de beschikking heeft over de Locatie in Bouwrijpe Staat uiterlijk [•] weken voor Start bouw;

- d. voor het Werk de eventueel vereiste vergunning en/of ontheffing onder de Wet natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij het niet nodig is om een dergelijke vergunning en/of ontheffing aan te vragen;
 - e. de Raad van Commissarissen van Afnemer de acceptatie van de Aanbieding heeft goedgekeurd indien Afnemer een toegelaten instelling in de zin van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting betreft.
2. Indien en zodra Afnemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft Afnemer het recht Aanbieder vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk het verzoek tot verlenging van maximaal 8 weken te doen. Aanbieder zal vóór afloop van de meergenoemde termijn, schriftelijk laten weten of hij akkoord gaat met het verzoek tot verlenging en zal de eventueel daarbij behorende consequenties met betrekking tot de Prijs en Aanbiedersplanning kenbaar maken. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn door Aanbieder wordt geaccepteerd dan heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst voor Fase 2 niet tot stand is gekomen.

Artikel 11. Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen

1. Aanbieder heeft tijdig en volledig en conform Aanbiedersplanning een ontvankelijke, voor realisatie van het Werk vereiste omgevingsvergunning, en/of overige van overheidswege noodzakelijke goedkeuringen en/of ontheffingen aangevraagd die vereist zijn voor de opzet van het Werk op naam van Afnemer, tenzij in de Demarcatielijst (**Bijlage 4**) anders is bepaald.
2. De verdeling van de verantwoordelijkheid voor het aanvragen van de overige publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen, die voor de realisatie van het Werk vereist zijn, worden beschreven in de Demarcatielijst (**Bijlage 4**).
3. Aanbieder heeft een inspanningsverplichting om zorg te dragen voor de door hem aan te vragen en te verkrijgen vergunningen en/of goedkeuringen en ontheffingen. Het risico voor het niet verkrijgen van de omgevingsvergunning en/of goedkeuringen en ontheffingen en andere benodigde vergunningen en toestemmingen die nodig zijn voor de opzet van het Werk ligt bij Afnemer, tenzij het niet verkrijgen aan Aanbieder kan worden toegerekend.
4. De legeskosten worden door Aanbieder in naam en voor rekening van Afnemer betaald en worden als doorlopende post aangemerkt.

Artikel 12. Prijs

1. De Prijs voor het Werk is opgenomen in de opdrachtbrief (**Bijlage 5**). De Prijs is loon- en prijsvast tot einde van het Werk// De prijs heeft een prijspeil van XXX. Indexering vindt uiterlijk plaats tot aan start bouw, tenzij bij betalingen van termijnen vóór start bouw. Dan geldt uiterlijk het moment van betaling. Indexering gaat conform de BDB index, categorie XXX. Het bepaalde in artikel 7:753 BW is niet van toepassing.

2. Het in lid 1 bepaalde is slechts van toepassing voor zover de datum van Start bouw wordt gehaald. Indien één maand na de oorspronkelijke datum van Start Bouw nog niet met de werkzaamheden is aangevangen en bij Aanbieder kostenverhogende omstandigheden intreden, zal de Prijs worden geïndexeerd volgens [KEUZE~~BEPALING~~: de Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) categorie [Eengezinswoningen Nieuwbouw / Galerijwoningen Nieuwbouw / Portiekwoningen Nieuwbouw] / de Consumenten Prijs Index (CPI) alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)]. Deze indexering vindt slechts plaats voor zover Start bouw niet wordt gehaald door niet aan Aanbieder toe te rekenen omstandigheden.
3. Indien de in lid 2 genoemde indexering onvoldoende is om de kosten van Aanbieder te voldoen dan kan hij een gemotiveerd verzoek indienen bij Afnemer voor een aanvullende vergoeding waarna Partijen hierover in overleg zullen treden.

Artikel 13. Procesbegeleiding en toezicht

1. Afnemer wijst als procesbegeleider voor het Werk aan: [Naam]. De procesbegeleider vertegenwoordigt Afnemer in alle zaken het Werk betreffende. Afnemer is bevoegd om andere personen aan te wijzen. Indien Afnemer hiertoe overgaat zal hij Aanbieder hierover tijdig informeren.
2. Afnemer voert geen (dagelijks) toezicht uit. Het is Afnemer toegestaan om op een vooraf aangegeven datum en tijdstip het Werk door hem te laten inspecteren.
3. Indien Afnemer constateert dat (een onderdeel van) het Werk niet voldoet aan de daaraan volgens de Overeenkomst gestelde eisen dan zal hij dat direct melden aan Aanbieder.
4. Eventuele betrokkenheid van Afnemer bij de uitvoering van het Werk, zijn eventuele aanwezigheid bij vergaderingen, op de bouwplaats of fabriek of enige goedkeuring door Afnemer ontheft Aanbieder niet van zijn verantwoordelijkheid voor zijn werkzaamheden en zal niet leiden tot enige (mede)aansprakelijkheid of eigen schuld van Afnemer.
5. Aanbieder komt de verplichtingen uit hoofde van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen na. Deze verplichtingen bestaan onder andere uit het verstrekken van een dossier zoals beschreven in artikel 18.5 van deze Overeenkomst. De kosten maken als zodanig onderdeel uit van de Prijs, indien en voor zover die bij de Aanbieder zijn neergelegd in de Demarcatielijst.

Artikel 14. Bouwterrein, bouwvoorbereiding en waarschuwingsplicht

1. Het bouwterrein zal tijdig, vóór aanvang van de Start bouw van het Werk geheel in Bouwrijpe staat aan Aanbieder ter beschikking worden gesteld. Indien de werkelijke staat van de grond afwijkt van de overeengekomen Bouwrijpe staat of de grond niet tijdig aan Aanbieder ter beschikking wordt gesteld, heeft Aanbieder recht op vergoeding van de door Aanbieder daardoor aantoonbaar geleden schade alsmede op verlenging van de overeengekomen bouwtermijn. De vergoeding van de schade is beperkt tot 5% van de Prijs.

2. Het (doen) aanleggen, verleggen of vernieuwen van voor het Werk benodigde verplichte aansluitingen op nutsvoorzieningen komt voor de Partij zoals aangegeven in de Demarcatielijst. Indien de gemeente bijzondere voorwaarden stelt aan de aansluiting op de nutsvoorziening dan zal Afnemer dit expliciet benoemen in de Uitvraag.
3. Aanbieder zal in overleg met Afnemer vóór de aanvang van de uitvoeringswerkzaamheden, de eigenaren van belendende percelen op afdoende wijze in kennis stellen van de uit te voeren werkzaamheden. De kosten daarvan en eventuele schade, ontstaan door verzuim hiervan, zijn voor rekening en risico van Aanbieder. Het uitvoeren van een belendingenonderzoek door Aanbieder is verplicht.

Artikel 15. Wijzigingen op initiatief van Aanbieder

1. Aanbieder voert het Werk uit conform het bepaalde in deze Overeenkomst inclusief de bijlagen. Indien Aanbieder uit eigen beweging een bouwstof van overeenkomstige hoedanigheid wil leveren of anderszins een wijziging aan wil brengen gedurende de uitvoering van het Werk, dan dient Aanbieder hiervoor een gemotiveerd verzoek tot wijziging in te dienen bij Afnemer. Wijzigingen zijn slechts akkoord indien Afnemer deze schriftelijk heeft geaccordeerd.
2. In een geval zoals in lid 1 komen de kosten van eventueel nieuw te vervaardigen berekeningen en tekeningen voor rekening van Aanbieder, tenzij de wijziging het gevolg is van niet aan Aanbieder toe te rekenen omstandigheden.

Artikel 16. Aanvang, bouwtijd en vertraging

1. De realisatie van het Werk zal plaatsvinden conform de Aanbiedersplanning (**Bijlage 8**). De Aanbiedersplanning bevat onder meer de Opleverdatum.
2. De termijn, waarbinnen het Werk moet worden opgeleverd, kan door Afnemer worden verlengd, hetzij uit eigen beweging hetzij op een daartoe strekkend verzoek van Aanbieder. Een verzoek van Aanbieder om termijnverlenging zal slechts in overweging kunnen worden genomen indien dit schriftelijk geschiedt en – behoudens ontheffing door Afnemer – deze ten minste veertien dagen voor het verstrijken van de termijn bij Afnemer is bezorgd.
3. Indien door overmacht, door voor rekening van Afnemer komende omstandigheden, of door het door of namens Afnemer aanbrengen van wijzigingen in het overeengekomen Werk, niet van Aanbieder kan worden gevegd dat het Werk binnen de overeengekomen termijn wordt opgeleverd, heeft hij recht op termijnverlenging en treden Partijen in overleg over een mogelijke aanpassing van de Prijs.
4. De verdeling van de verantwoordelijkheid met betrekking tot de uit te voeren werkzaamheden aan de nutsvoorzieningen is tussen Partijen vastgelegd in de Demarcatielijst (**Bijlage 4**).
5. Indien het Werk later wordt opgeleverd dan de Opleverdatum, dan is Aanbieder aan Afnemer een vooraf gefixeerde schadevergoeding in de vorm van een boete verschuldigd van € 60 per woning per werkdag met een maximum van 10% van de Prijs.

Artikel 17. Aansprakelijkheid vóór oplevering

1. Aanbieder heeft in Fase 1 zijn Woningconcept uitgewerkt voor de Locatie. Om deze reden is Aanbieder voor het ontwerp, de constructie en de uitvoering verantwoordelijk, met inachtneming van hetgeen deze Overeenkomst daarover bepaalt.
2. Aanbieder vrijwaart Afnemer voor aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover deze door het Werk is toegebracht en is toe te rekenen aan nalatigheid, onvoorzichtigheid en/of verkeerde handelingen van Aanbieder, zijn personeel, zijn adviseurs, zijn onderaannemers en/of zijn leveranciers.

Artikel 18. Oplevering, onderhoudstermijn, aansprakelijkheid na oplevering

1. Het Werk zal door Aanbieder Turnkey worden opgeleverd aan Afnemer.
2. Het Werk zal worden opgeleverd op de Opleverdatum of zoveel eerder of later als Partijen gezamenlijk overeenkomen conform het Opleverprotocol (**bijlage 14**).
3. Het Werk zal door Partijen bij oplevering worden opgenomen na schriftelijke aanvraag van Aanbieder, waarin deze meedeelt op welke dag het Werk voltooid en gereed voor opnemning zal zijn. Dag en tijdstip worden aan Afnemer tijdig maar uiterlijk 30 kalenderdagen van tevoren schriftelijk meegedeeld. Van de opnemning wordt door Aanbieder een proces-verbaal van oplevering gemaakt, waarin wordt vermeld of het Werk is goedgekeurd dan wel dat goedkeuring is onthouden en welke gebreken zijn geconstateerd. De opnamerapporten met betrekking tot de verschillende onderdelen van het Werk worden aan het proces-verbaal van oplevering gehecht.
4. Het Werk wordt als opgeleverd beschouwd wanneer het proces-verbaal van oplevering door Partijen is ondertekend. Kleine gebreken die de ingebruikname van het Werk niet in de weg staan, en binnen 15 kalenderdagen kunnen worden hersteld, zijn geen reden tot onthouding van goedkeuring door Afnemer. Als Afnemer het Werk bij de opname niet goedkeurt, motiveert hij schriftelijk op welke onderdelen het Werk niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Als Aanbieder met de onthouding van goedkeuring door Afnemer instemt, is Aanbieder gehouden de gebreken die tot onthouding van goedkeuring door Afnemer hebben geleid binnen 10 werkdagen, althans, rekening houdende met levertijden en de gerechtvaardigde belangen van elk der Partijen, binnen een redelijke termijn te herstellen.
5. Aanbieder verstrekt binnen drie (3) maanden na oplevering van het bouwwerk het opleverdossier, als bedoeld in artikel 7:757a van het Burgerlijk Wetboek.
6. Aanbieder is gehouden om gedurende een periode van zes (6) maanden (bouwkundige onderhoudstermijn) respectievelijk twaalf (12) maanden (installatietechnische onderhoudstermijn) na de datum van oplevering de bouwkundige respectievelijk installatietechnische gebreken aan het Werk die gedurende die periode aan de dag treden voor eigen rekening en risico op eerste schriftelijke verzoek van Afnemer te (doen) herstellen. Onder dit lid vallen niet die gebreken die het gevolg zijn van onjuist of onzorgvuldig gebruik.
7. Aanbieder is verplicht de gebreken, die binnen de onderhoudstermijn aan het licht komen, binnen een termijn van 10 (tien) werkdagen na schriftelijke mededeling door Afnemer te herstellen, tenzij de aard van het gebrek of de hiermee gepaard gaande

- schade urgenter herstel vereist. Als herstel binnen deze termijn door omstandigheden niet mogelijk is, doet Aanbieder aan Afnemer een voorstel voor een nieuwe redelijke termijn. Ingeval aan die sommatie niet mocht worden voldaan, heeft Afnemer het recht de onderhoudsgebreken door een door hem te kiezen onderneming tegen marktconforme kosten te laten uitvoeren voor rekening van Aanbieder.
8. Een rechtsvordering wegens een gebrek in het opgeleverde werk verjaart door verloop van 2 (twee) jaren nadat de Afnemer ter zake heeft geprotesteerd. Indien Afnemer Aanbieder een termijn heeft gesteld waarbinnen deze het gebrek zal kunnen wegnemen, begint de verjaring pas te lopen bij het einde van die termijn, of zoveel eerder als Aanbieder te kennen heeft gegeven het gebrek niet te zullen herstellen.
 9. Na oplevering blijft Aanbieder aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan Aanbieder zijn toe te rekenen. Deze aansprakelijkheid geldt tenzij Aanbieder bewijst dat het gebrek niet te wijten is aan zijn schuld, en dat het gebrek evenmin krachtens de wet, rechtshandeling of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.
 10. Een rechtsvordering uit hoofde van een gebrek zoals bedoeld in het vorige lid verjaart na verloop van:
 - a. 5 (vijf) jaar na Opleverdatum;
 - b. 10 (tien) jaar na Opleverdatum, indien er sprake is van een tekortkoming waardoor het Werk geheel of gedeeltelijk dreigt in te storten dan wel ongeschikt dreigt te raken voor de bestemming waarvoor het blijktens deze Overeenkomst is bedoeld en dit slechts kan worden verholpen door het treffen van zeer kostbare voorzieningen.

Artikel 19. Garanties

1. De garanties op onderdelen en de termijnen die Aanbieder moet verstrekken zijn vermeld in het overzicht van garanties (**Bijlage 10**).
2. Aanbieder zal bewerkstelligen dat garanties voor het Werk van onderaannemers en leveranciers, (mede) ten behoeve van Afnemer zullen worden afgegeven. Aanbieder draagt deze garanties bij voorbaat over aan Afnemer. Deze overdracht bevrijdt Aanbieder niet van enige eigen aansprakelijkheid. Die blijft in stand zodat Afnemer naast de onderaannemers en leveranciers ook Aanbieder zelf kan blijven aanspreken.
3. Indien een leverancier of onderaannemer van Aanbieder één of meer onderdelen van het Werk rechtstreeks garandeert aan Aanbieder, laat dit onverlet dat Aanbieder zelf jegens Afnemer dient in te staan voor deze garantie.
4. Het is niet toegestaan dat een garantie de voorwaarde bevat dat Afnemer het onderhoud van het te garanderen onderdeel laat uitvoeren door de garantieverstrekker, tenzij Partijen anders overeen zijn gekomen.

Artikel 20. Meer- en minderwerk

1. Meer- en/of minderwerk is slechts mogelijk na voorafgaande schriftelijke overeenstemming tussen Partijen van een daartoe door Aanbieder opgestelde offerte waarin de gevolgen voor het Werk in prijs, tijd en kwaliteit staan vermeld.

2. Eventuele fouten en/of onvolledigheden in bijvoorbeeld bestekken/technische omschrijvingen, tekeningen en overige contractdocumenten, die Aanbieder heeft opgesteld in Fase 1 en waarvoor redelijkerwijs geldt dat Aanbieder deze had kunnen voorkomen of hiervoor had kunnen waarschuwen, geven geen aanspraak op meerwerk.

Artikel 21. Ketenaansprakelijkheid

1. [KEUZEBEPALING 1: Afnemer beschouwt zichzelf niet als eigenbouwer in de zin van de verleggingsregeling Omzetbelasting. Afnemer onthoudt zich van werkzaamheden aan het Werk, hij inspecteert het Werk van Aanbieder slechts af en toe en houdt globaal toezicht op de voortgang binnen de Aanbiedersplanning.]
1. [KEUZEBEPALING 2: Afnemer beschouwt zichzelf als eigenbouwer in de zin van de verleggingsregeling Omzetbelasting.]
2. Afnemer kan steeds een deel van het factuurbedrag aan Aanbieder betalen door storting op diens geblokkeerde 'G-rekening(en)' in de zin van artikel 35, vijfde lid, Invorderingswet 1990 respectievelijk artikel 34, derde lid Invorderingswet 1990.
3. Het deel dat Afnemer op de G-rekening zal storten is [\bullet] % van het factuurbedrag excl. btw. Indien en voor zover zou blijken dat de door Aanbieder verschuldigde loonheffing en premies sociale verzekeringswetten hoger uitvallen dan [\bullet] % van het factuurbedrag, heeft Afnemer het recht om het op de G-rekening te storten bedrag te verhogen. Dit bedrag wordt verhoogd met de verschuldigde omzetbelasting in de situatie dat de omzetbelasting niet is verlegd.
4. In geval Afnemer gebruikmaakt van zijn recht van betaling op de G-rekening, is Aanbieder verplicht de (nadere) regels als bedoeld in de Invorderingswet 1990 en de Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en afnemersaansprakelijkheid 2004 stipt na te leven. Aanbieder dient ervoor zorg te dragen dat de verstrekte facturen ten aanzien van de aan Aanbieder opgedragen werkzaamheden voldoen aan alle vereisten van artikel 6 Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en afnemersaansprakelijkheid 2004.]
5. Aanbieder dient aan Afnemer een verklaring van de Belastingdienst te verstrekken omtrent het betalingsgedrag van Aanbieder, die niet ouder is dan die van het voorgaand kalenderkwartaal. De verklaring kan op verzoek van Afnemer ieder kwartaal worden opgevraagd.

Artikel 22. Wet arbeid vreemdelingen (Wav), adviseurs en personeel

1. Aanbieder staat ervoor in dat hij alle hem in het kader van de Wav opgelegde verplichtingen tijdig en correct nakomt.
2. Bij welke overtreding van de Wav dan ook, geconstateerd door de Nederlandse Arbeidsinspectie of enig ander daartoe bevoegd orgaan, komen boetes die daaruit voor Afnemer voortvloeien, voor rekening van Aanbieder en vrijwaart Aanbieder Afnemer ter zake. Deze vrijwaring is gelijk aan de vordering die de Nederlandse Arbeidsinspectie op Afnemer heeft, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden kosten. Deze vordering van Afnemer op Aanbieder zal, ongeacht enig bezwaar of beroep tegen de vordering, direct opeisbaar zijn zonder rechterlijke tussenkomst.

3. Aanbieder staat in voor de werkzaamheden van de in zijn opdracht werkende architect, constructeur en eventuele andere adviseurs, leveranciers, hulppersonen, zijn personeel en zijn onderaannemer(s). Aanbieder blijft hiervoor verantwoordelijk jegens Afnemer.

Artikel 23. Wet aanpak schijnconstructies (WAS)

1. Aanbieder houdt zich bij de uitvoering van de opdracht aan geldende wet- en regelgeving en een van toepassing zijnde cao.
2. Aanbieder vrijwaart Afnemer ter zake aanspraken uit hoofde van de WAS. Deze vrijwaring is gelijk aan de vordering op Afnemer, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden kosten. Deze vordering van Afnemer op Aanbieder zal direct opeisbaar zijn zonder rechterlijke tussenkomst.

Artikel 24. Zekerheid

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst stelt Aanbieder ten behoeve van Afnemer bij Start bouw een onvoorwaardelijke “on-demand”-bankgarantie van 5% van de Prijs bij een bank in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht overeenkomstig het model dat als **Bijlage 9** is toegevoegd of een verzekeraar met een vergunning als bedoeld in artikel 14 van de Richtlijn Solvency II. De bankgarantie dient een looptijd te hebben tot en met de duur van de laatste onderhoudstermijn. Bij aanvang van de onderhoudstermijn(en) zal de bankgarantie worden verlaagd tot 2% van de Prijs. [6 maanden na aanvang van de onderhoudstermijn zal de bankgarantie worden verlaagd tot 1% van de Prijs] (met betrekking tot de installatietechnische onderhoudstermijn).
2. Indien de bankgarantie niet tijdig is gesteld, kan Afnemer het bedrag van de bankgarantie inhouden op de eerstvolgende(n) betalingstermijn(en). Het ingehouden bedrag zal worden vrijgegeven op het moment dat de bankgarantie is ontvangen.
3. [KEUZEBEPALING: Tot zekerheid van de afbouw van het Werk zal Aanbieder voor Start bouw zorg dragen voor een door een instelling met een regeling met het keurmerk Garantiewoning afgegeven insolventie- of afbouwwaarborg (module 1) [KEUZEBEPALING: en een herstelwaarborg (module 2) al dan niet met aanvullende keuzes [•]]. Aanbieder zal aan deze instelling voor Start bouw de verificatoire bescheiden afgeven. Indien Aanbieder ondanks inspanningen daartoe er niet in slaagt om voor het Werk een insolventie- of afbouwwaarborg van een instelling met een regeling met het keurmerk Garantiewoning voor zakelijke opdrachtgevers te verkrijgen, is Afnemer gerechtigd om een vervangende garantie te verlangen. De betreffende garantie zal als **Bijlage 12** aan deze Overeenkomst worden toegevoegd. De kosten van de betreffende garantie zijn opgenomen in de Prijs.]
4. [KEUZEBEPALING: In plaats van een bankgarantie als bedoeld in lid 1 kan Aanbieder tot zekerheid van een deugdelijke nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst bij ondertekening van deze Overeenkomst een onherroepelijke en onvoorwaardelijke concerngarantie stellen ten behoeve van Afnemer. De betreffende concerngarantie zal als **Bijlage 13** aan deze Overeenkomst worden toegevoegd.]

Artikel 25. Retentierecht

1. Aanbieder doet hierbij onherroepelijk afstand van zijn eventuele retentierecht, behoudens indien een van de navolgende situaties zich voordoet:
 - a. Afnemer een of meerdere vorderingen van Aanbieder uit hoofde van het termijnschema niet betwist maar desondanks niet betaalt, terwijl de daaraan ten grondslag liggende werkzaamheden goed en deugdelijk zijn uitgevoerd; en/of
 - b. Afnemer betaalt een of meerdere vorderingen van Aanbieder uit hoofde van geaccordeerd meerwerk niet, hoewel het meerwerk door Afnemer niet wordt betwist, terwijl de daaraan ten grondslag liggende werkzaamheden goed en deugdelijk zijn uitgevoerd;
 - c. ten aanzien van Afnemer faillissement wordt uitgesproken of surséance van betaling wordt verleend.
2. Aanbieder staat er jegens Afnemer voor in dat eventuele (onder)opdrachtnemers, leveranciers dan wel hulppersonen contractueel afstand zullen doen van hun retentierecht en geen retentierecht zullen (kunnen) uitoefenen. Aanbieder verleent Afnemer ter zake vrijwaring.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 26. Betaling

1. Aanbieder hanteert een betalingstermijn van 30 dagen na factuurdatum.
2. Facturering voor Fase 1 vindt plaats met inachtneming van het door Partijen overeen te komen betaalschema en voor Fase 2 met in achtneming van het termijnschema voor betaling van de Prijs.
3. Hoewel de factuur met betaaltermijn voor Fase 2 verstuurd mag worden, vindt betaling van facturen door Afnemer niet plaats voordat de materialen op de bouwplaats zijn geleverd en aangebracht, tenzij het gaat om gerealiseerde werkzaamheden die toegevoegde waarde hebben op de Locatie (bijvoorbeeld grond- en funderingswerkzaamheden en/of het aanbrengen van grondbronnen).
4. Op Aanbieder rust, voor zover mogelijk, de verplichting te melden per welke datum na verzending van de factuur het onderdeel waarop de betaling betrekking heeft wordt vervoerd en aangebracht op de bouwplaats.

Artikel 27. Veiligheid op het werk

1. Aanbieder is verantwoordelijk voor de veiligheid op de bouwplaats tijdens de bouw en zal alle daartoe noodzakelijke werkzaamheden verrichten.
2. Aanbieder is in het kader van de uitvoering van de bouw van het Werk gehouden alle hem ingevolge de Arbeidsomstandighedenwet opgelegde verplichtingen en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften, tijdig en correct na te komen. Aanbieder zal in dit kader onder meer, maar niet uitsluitend, zorg dragen voor:
 - a. het conform het bepaalde in art. 2.28 lid 2 Arbobesluit opstellen van het V&G-plan (voor ontwerp- en uitvoeringsfase);

- b. de naleving van het V&G-plan en voor de aanpassing van het V&G-plan en het V&G-dossier indien de voortgang van de bouw van het Werk of onderdelen daarvan daartoe aanleiding geeft/geven;
 - c. het aanwijzen van een V&G-coördinator voor de ontwerpfase en voor de uitvoeringsfase. Aanbieder zal Afnemer/de directie schriftelijk op de hoogte stellen van de naam of namen van de coördinator(en);
 - d. de tijdige en correcte melding van de bouw van het Werk bij Nederlandse Arbeidsinspectie en voldoen aan de daaraan gerelateerde verplichtingen van overheidswege;
 - e. het tijdig op de hoogte stellen van Afnemer van alle ongevallen op het werkterrein. Aanbieder dient terstond, zonder enig voorbehoud, alle verlangde medewerking te verlenen aan onderzoeken naar de oorzaak en mogelijke gevolgen van ongevallen, onregelmatigheden en/of afwijkingen of aan onderzoeken voortvloeiende uit de wet of regelgeving dan wel indien de Overeenkomst daartoe de bevoegdheid verleent. Door Aanbieder in dit verband gemaakte kosten blijven voor rekening van Aanbieder, tenzij van hem meer wordt verlangd dan redelijkerwijs van hem kan worden gevergd.
3. Aanbieder vrijwaart Afnemer tegen aanspraken van derden die menen dat Afnemer (een deel van) de in dit artikel omschreven verplichtingen behoorde te dragen en bij de nakoming daarvan in gebreke is gebleven. De werkzaamheden uit dit artikel zijn inbegrepen in het Honorarium respectievelijk de Prijs.
 4. Onder werkzaamheden op de bouwplaats dient tevens te worden gelezen, de werkzaamheden in de fabriek van Aanbieder.

Artikel 28. Verzekeringen

1. Onverminderd zijn aansprakelijkheid, sluit de Aanbieder een Constructie All-Risks (CAR-)verzekering af waarin gedekt dient te zijn: alle materiële schade en of verlies of vernietiging onverschillig de oorzaak daarvan, zulks met terzijdestelling van het bepaalde in artikel 7:951 Burgerlijk Wetboek.
2. De Aanbieder toont de kredietwaardigheid van de verzekeraar aan door overlegging van een rating van de verzekeraar welke minimaal BBB dient te zijn en draagt zorg dat voor de Start Bouw een schriftelijke verklaring wordt overgelegd waaruit blijkt dat de premie is voldaan.
3. Aanbieder verstrekt Afnemer een kopie van de polis of een certificaat van de verzekering binnen één week na opdrachtverstrekking.
4. De verzekering loopt vanaf Start Bouw tot en met de dag waarop het Werk als opgeleverd wordt beschouwd en in geval van een overeengekomen onderhoudstermijn(en), in aansluiting daarop gedurende de verzekerde onderhoudstermijn van 12 maanden.
5. Onder Sectie Het Werk, wordt verstaan:
 - a. het in de Aanbieding beschreven werk inclusief meer en minder werk;
 - b. door Afnemer ter beschikking gestelde bouwstoffen;
 - c. de beschreven en gespecificeerde werken van derden.

- Er dient een eigen risico per evenement/gebeurtenis te worden aangehouden van maximaal € 10.000.
6. Onder Sectie aansprakelijkheid, wordt verstaan: aansprakelijkheid voor zaak- en letselschade (inclusief de daaruit voortvloeiende gevolgschade) als gevolg van de werkzaamheden met een verzekerde som per aanspraak van minimaal € 2.500.000, met een eigen risico per aanspraak van maximaal € 10.000. In de polis moet een bepaling zijn opgenomen, waaruit blijkt dat de verzekerden en hun werknemers, ondergeschikten en personen voor wie verzekerden aansprakelijk zijn, onderling en ten opzichte van elkaar als derden worden beschouwd. Naast en/of als alternatief voor de Sectie Aansprakelijkheid in de CAR dient De Aanbieder tot minimaal 5 jaar na oplevering (voor een verzekerd bedrag van minimaal € 5.000.000 per aanspraak en voor hetzelfde eigen risico en meeverzekerden als de Sectie Aansprakelijkheid) over een doorlopende bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering te beschikken en deze in stand te houden.
 7. Onder de Sectie eigendommen van Afnemer, wordt verstaan: alle materiële schade en/of verlies en/of vernietiging van de eigendommen van Afnemer en zaken waarvoor hij verantwoordelijk is, indien en voor zover ontstaan door en/of verband houdende met het (de) Werk(en), met een verzekerde som per evenement/gebeurtenis dat gelet op de aard van het (de) Werk(en) passend is, met een eigen risico per evenement/gebeurtenis van maximaal € 10.000.
 8. De polis dient de Aanbieder als verzekerde te vermelden. Als medeverzekerden moeten worden vermeld:
 - a. Afnemer;
 - b. de architect(en) en overige adviseurs en toezichthouders;
 - c. derden (te weten: [•])De verzekering moet een volledige primaire werking/dekking hebben voor de Sectie Het Werk.
 9. Inzake de Sectie Aansprakelijkheid, dient de polis bij samenloop met enige andere verzekering minimaal te voorzien in een renteloze lening.
 10. Inzake de Sectie Eigendommen van Afnemer, dient de polis bij samenloop met een doorlopende CAR-verzekering minimaal te voorzien in een renteloze lening.
 11. De eventuele verschuldigde afmakingscourtagage bij schade-uitkering moet in de verzekering zijn opgenomen. Onverzekerde schade(n) en eigen risico('s) komen ten laste van voor de schade verantwoordelijke partij of anders voor de partij die voor het werk verantwoordelijk is. De eigen risico's gelden per evenement/gebeurtenis of reeks van evenementen/gebeurtenissen voortvloeiende uit dezelfde oorzaak en cumuleren niet. Na de dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd tot en met de dag waarop de verzekerde onderhoudstermijn(en) eindigt, is dekking beperkt tot materiële schade aan het werk en verlies of vernietiging ontstaan door het uitvoeren van de verplichtingen die voortvloeien uit de onderhoudstermijn(en) en materiële schade aan het werk en verlies of vernietiging welke zich openbaart na de dag van oplevering waarvan de oorzaak ligt voor de dag van oplevering (full guarantee maintenance). Bij

- deelopleveringen eindigt de verzekering voor alle delen niet eerder dan op het moment dat de onderhoudstermijn van het laatst opgeleverde deel is verstreken.
12. De Aanbieder zal bedingen dat, ingeval van opzegging van de polis, de desbetreffende verzekeraar, makelaar of tussenpersoon hiervan per aangetekende brief aan Afnemer mededeling zal doen en dat de verzekering na verzending van bedoelde brief nog veertien dagen zal doorlopen, gedurende welke periode Afnemer het recht heeft om op kosten van de Aanbieder een nieuwe verzekering op dezelfde voorwaarden te sluiten. De uit dien hoofde betaalde premie en kosten worden op de Prijs ingehouden.
 13. De Aanbieder heeft een ontwerpverzekering afgesloten tot 5 jaar na oplevering van het werk. Deze verzekering biedt dekking voor de aansprakelijkheid van de Aanbieder voor onder meer verbeteringskosten, schadeherstel en na de oplevering ook indirecte schade zoals onder meer evacuatie/huisvestingskosten (maar geen rendements- en renteverliezen). De verzekerde som van deze polis dient bij bewezen concepten tenminste 10% van de Prijs met een minimum van € 500.000. Bij niet bewezen concepten dient de verzekerde som tenminste € 2.500.000 per aanspraak te bedragen.

Artikel 29. Beëindiging en ontbinding

1. Partijen zijn in ieder geval gerechtigd deze Overeenkomst zonder ingebrekestelling te ontbinden per aangetekend schrijven indien:
 - a. de andere Partij een besluit tot ontbinding van de rechtspersoon of onderneming heeft genomen;
 - b. ten aanzien van de andere Partij faillissement is aangevraagd dan wel uitgesproken of, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is aangevraagd of verleend;
 - c. de andere Partij fuseert, splitst of op enigerlei wijze (een deel van) zijn bedrijf overdraagt buiten het concern waartoe de betreffende Partij bij het sluiten van de Overeenkomst behoorde;
 - d. De opdrachtgever de ontwikkeling van het project staakt, bijvoorbeeld wegens bedrijfseconomische en/of marktomstandigheden, dan wel het niet verkrijgen van financiering voor het project en voor borging door het WSW, dan wel omdat anderszins naar zijn oordeel het plan niet kan worden gerealiseerd.
 - e. alsnog blijkt dat Afnemer door deze Overeenkomst na te komen in strijd zou handelen met het wettelijk kader in zijn hoedanigheid van toegelaten instelling;
 - f. de andere Partij in een situatie van overmacht verkeert gedurende meer dan 90 dagen.
2. Verder kan een Partij deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk, zonder dat een ingebrekestelling of arbitrale tussenkomst is vereist, ontbinden per aangetekend schrijven indien de andere Partij in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst en nadat de daarvoor aangegeven redelijke hersteltermijn is verstreken zonder dat het gebrek werd opgeheven, verzuim is ingetreden, tenzij de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
3. Ontbinding op grond van dit artikel laat de overige wettelijke rechten van Partijen, waaronder die op schadevergoeding, onverlet.

Artikel 30. Overmacht

1. Indien na ondertekening van deze Overeenkomst omstandigheden ontstaan of bekend worden die een Partij op dit moment niet kent, noch behoort te kennen, als gevolg waarvan de ene Partij zijn verplichtingen jegens de andere Partij niet tijdig kan nakomen, treedt die Partij niet in verzuim en is hij gerechtigd zijn verplichtingen op te schorten, indien deze omstandigheden niet te wijten zijn aan schuld, noch krachtens wet, rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor rekening van de desbetreffende Partij komen.
2. Indien als gevolg van voornoemde omstandigheden nakoming door een der Partijen blijvend onmogelijk is, heeft die Partij het recht te vorderen dat de Overeenkomst zodanig wordt gewijzigd dat de uitvoering daarvan door hem mogelijk blijft, tenzij dat in de gegeven omstandigheden in redelijkheid niet van die Partij gevergd kan worden en ontbinding gerechtvaardigd is. In laatstbedoeld geval wordt de tussen Partijen gesloten Overeenkomst ontbonden zonder dat de ene Partij jegens de andere Partij enig recht op schadevergoeding kan doen gelden.
3. Onder de hiervoor bedoelde omstandigheden worden mede verstaan elke van de wil van een Partij onafhankelijke omstandigheid die nakoming van de Overeenkomst blijvend verhindert, alsmede - voor zover daaronder niet reeds begrepen - oorlog(sgevaar), oproer, (natuur)rampen, overheidsmaatregelen, branden en de gevolgen van epidemische ziektes, een en ander voor zover niet toerekenbaar aan de bedoelde Partij.

Artikel 31. Intellectueel eigendom en geheimhouding

1. Documenten, ontwerpen, tekeningen, teksten en overige werken die door een van de Partijen zijn verstrekt, blijven eigendom van de verstrekende Partij en mogen door de ontvangende Partij niet worden vermenigvuldigd, gekopieerd of aan derden ter hand worden gesteld, dan wel openbaar worden gemaakt, of anderszins benut worden dan uitsluitend voor de Overeenkomst, behoudens het bepaalde in artikel 8 lid 3. De ontvangende Partij is verplicht voornoemde stukken aan de verstrekende Partij te retourneren indien de verstrekende Partij daartoe schriftelijk verzoekt.
2. Afnemer krijgt in het kader van deze Overeenkomst een gebruiksrecht op de IE-rechten van Aanbieder voor zover dat nodig is om na oplevering aan de binnen- en buitenzijde van het Werk wijzigingen aan te brengen. Hiervoor is geen goedkeuring van Aanbieder vereist. Aanbieder draagt tevens zorg voor eventueel benodigde gebruiksrechten van Afnemer voor IE-rechten van derden. Aanbieder verstrekt Afnemer op eerste verzoek een bewijs van deze verstrekte gebruiksrechten voor IE-rechten van derden.
3. Afnemer is bevoegd, in overleg met Aanbieder, voor Start bouw stukken zoals benoemd in lid 1 openbaar te maken (bijvoorbeeld door deze op het internet te plaatsen) ten behoeve van eventuele verhuur zolang openbaarmaking voor dat doel geen inbreuk maakt op de IE-rechten van Aanbieder of derden.
4. De inhoud van deze Overeenkomst, alsmede alle informatie die door Partijen is verkregen in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst, met uitzondering van

informatie die zich in het publiek domein bevindt, wordt door Partijen beschouwd als vertrouwelijke informatie. Vertrouwelijke informatie wordt door een Partij slechts verstrekt aan derden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de betrokken wederpartij.

5. Het bepaalde in lid 4 is niet van toepassing als:
 - a. Het informatie van algemene aard betreft die Partijen redelijkerwijs niet als vertrouwelijk kunnen aanmerken;
 - b. Het informatie betreft die mag worden geacht openbaar te zijn;
 - c. De informatie door een Partij moet worden bekendgemaakt op grond van een wettelijke verplichting of rechterlijke uitspraak, in welk geval de andere Partij hiervan zo snel mogelijk in kennis zal worden gesteld.

Artikel 32. Slotbepalingen

1. Wijzigingen van en/of aanvullingen op deze Overeenkomst zijn slechts geldig indien zij schriftelijk zijn opgesteld en door beide Partijen zijn ondertekend.
2. Indien de overheid het percentage van de omzetbelasting wijzigt dan zullen de nog resterende betalingen navenant wijzigen.
3. De nietigheid en/of vernietigbaarheid van één of meer bedingen uit deze Overeenkomst laat de geldigheid van de overige bedingen onverlet.
4. De overwegingen van deze Overeenkomst en de volgende bijlagen maken onverkort deel uit van deze Overeenkomst. Door ondertekening verklaren Partijen de Bijlagen te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud daarvan:
 - Bijlage 1. Prestatie-eisen
 - Bijlage 2. Woonstandaard 3.1
 - Bijlage 3. Woningconcept van Aanbieder
 - Bijlage 4. Uitvraag
 - Bijlage 5. Model opdrachtbrief [later toe te voegen]
 - Bijlage 6. Documentenlijst
 - Bijlage 7. Afnemersplanning
 - Bijlage 8. Termijnschema voor het betalen van de Prijs [later toe te voegen]
 - Bijlage 9. Aanbiedersplanning [later toe te voegen]
 - Bijlage 10. Overzicht garanties
 - Bijlage 11. Model bankgarantie (indien van toepassing)
 - Bijlage 12. Een door een instelling met een regeling met het keurmerk Garantiewoning afgegeven insolventie of afbouwwaarborg voor zakelijke opdrachtgevers (indien van toepassing)
 - Bijlage 13. Concerngarantie (indien van toepassing)
 - Bijlage 14. Opleverprotocol Domijn
 - Bijlage 15. Nota van Inlichtingen

Artikel 33. Rechts- en forumkeuze

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.



2. Partijen zullen een geschil in eerste instantie in minnelijk overleg proberen te beslechten. Indien dit niet mogelijk is, zal ter keuze van Afnemer een geschil worden voorgelegd aan de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen ofwel de rechtbank van de vestigingsplaats van Afnemer, behoudens in geval van een spoedgeschil. In het geval Afnemer geen keuze maakt, zal het geschil worden voorgelegd aan de rechtbank van de vestigingsplaats van Afnemer.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:.....

Namens: Afnemer

Namens: Aanbieder

[Naam]

[Naam]

[functie]

[functie]