

(datum)

GEÏNTEGREERDE BOUWTEAMOVEREENKOMST

**t.b.v. het ontwerp van het project Voorzieningencluster Fase I
Flora Campus Westland**

tussen

[Opdrachtgever]

en

[Opdrachtnemer]

Inhoudsopgave

DE ONDERGETEKENDEN:	3
OVERWEGINGEN:.....	3
VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:.....	5
Artikel 0 Definities	5
Artikel 1 Doel van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst en het bouwteam	8
Artikel 2 Samenstelling van het bouwteam	9
Artikel 3 Samenwerking Opdrachtgever en Opdrachtnemer in het bouwteam.....	11
Artikel 4 Kaders voor het Project.....	13
Artikel 5 Taken van Opdrachtgever en Opdrachtnemer in het bouwteam.....	16
Artikel 6 Vergaderingen, besluitvorming en verslaglegging.....	17
Artikel 7 Onderhandelingen over prijs en voorwaarden	18
Artikel 8 Uitblijven overeenstemming	21
Artikel 9 Turnkey realisatieovereenkomst.....	21
Artikel 10 Beëindiging Geïntegreerde bouwteamovereenkomst.....	22
Artikel 11 Geheimhouding.....	23
Artikel 12 Algemene Verordening Gegevensbescherming	24
Artikel 13 Overige Bepalingen	24
Artikel 14 Geschillen.....	25
Artikel 15 Bijlagen.....	25
Bijlage # bij de Bouwteamovereenkomst, inrichting begroting.....	26

DE ONDERGETEKENDEN:

- I. **XXX**, statutair gevestigd en kantoorhoudende de ADRES, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer XXX, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door XXX, hierna te noemen "**Opdrachtgever**",

en
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **XXX.**, statutair gevestigd te **XXX** en kantoorhoudende aan de ADRES, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer XXX, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **XXX.**, statutair gevestigd te **XXX** en kantoorhoudende aan de ADRES, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer XXX, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar volledig gevolmachtigde, NAAM gevolmachtigd directeur, NAAM, verder te noemen: "**Opdrachtnemer**".

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

OVERWEGINGEN:

- a. INDIEN ARCADE: Opdrachtgever is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet die zich onder meer bezighoudt met het (doen) ontwikkelen, (doen) realiseren en beheren van (sociale) huurwoningen;
- b. Opdrachtgever voornemens is – tezamen met de Gemeente Westland OF STICHTING ARCADE mensen en wonen, ieder voor zich maar in goede samenwerking en afstemming - te realiseren het Voorzieningen Cluster I Flora Campus Westland, hierna te noemen: '**het Project**' en daartoe – tezamen met de Gemeente Westland OF STICHTING ARCADE mensen en wonen - een Europese aanbestedingsprocedure heeft doorlopen;
- c. INDIEN ARCADE: Nadat de Stuurgroep Voorzieningen Cluster fase I schriftelijk heeft ingestemd met het voorlopig gunningsadvies, zoals omschreven in de Inschrijvingsleidraad), @, heeft de Gemeente Westland op grond van de Volmacht (zoals gedefinieerd in de Inschrijvingsleidraad) de onderhavige opdracht namens Opdrachtgever gegund aan Opdrachtnemer;

- d. Opdrachtgever – tezamen met de Gemeente Westland OF STICHTING ARCADE mensen en wonen, ieder voor zich maar in goede samenwerking en afstemming - de voorbereiding van het Project wenst te doen plaatsvinden in (een gezamenlijk) bouwteamverband;
- e. Opdrachtgever wil Opdrachtnemer verantwoordelijk maken voor een integrale uitwerking (engineering en ontwerp) van het Project en voor de daarop volgende realisatie, op basis van een tussen Partijen te sluiten Turnkey realisatieovereenkomst waarvan een concept als onderdeel van **bijlage I** bij deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst is gevoegd, mits tevoren tussen Opdrachtgever(s) en Opdrachtnemer over de prijs in de inhoud van het op te dragen werk overeenstemming wordt bereikt, een en ander met inachtneming van de Inschrijvingsleidraad Europese Aanbesteding UAV-GC (**bijlage 2**, hierna: '**de Inschrijvingsleidraad**');
- f. Uitgangspunt hierbij is dat Opdrachtnemer ook de ontwerpverantwoordelijkheid voor het volledige Project (zijnde alle bouwdelen zoals in de Inschrijvingsleidraad gespecificeerd) op zich neemt. In dit kader heeft Opdrachtgever het Voorlopig Ontwerp als bijlagen bij Inschrijvingsleidraad aan Opdrachtnemer verstrekt. Opdrachtnemer heeft deze stukken uitvoerig bestudeerd en heeft geoordeeld dat deze documenten voldoen aan het geldende Besluit Bouwwerken leef-omgeving en de wettelijke normen. Gelet op de ontwerpverantwoordelijkheid van Opdrachtnemer is het voorts van belang dat Opdrachtnemer bij de verdere uitwerking van het Project is betrokken en vanaf het sluiten van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst ook juridisch verantwoordelijk en aansprakelijk is, teneinde in het kader van deze voorbereiding van het Project zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van (onder meer) organisatie, proces, kostendeskundigheid, risicobeheersing, kwaliteit, duurzaamheid, realisatie, exploitatie en beheer- en onderhoud ter beschikking te stellen, opdat een Definitief Ontwerp tot stand komt waarin een optimale verhouding van prijs en kwaliteit voor het Project wordt bereikt én ten aanzien waarvan Opdrachtnemer in het kader van de verdere uitwerking en realisatie bereid is de ontwerpaansprakelijkheid te dragen. Tevens zal Opdrachtnemer Architect voor eigen rekening en risico en onder eigen verantwoordelijkheid opdracht geven voor het uitwerken van het Voorlopig Ontwerp tot een Definitief Ontwerp en de indiening gereede omgevingsvergunningaanvragen voor het Project;
- g. In deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst wordt het kader vastgesteld met betrekking tot (onder meer) de technische, financiële en procedurele uitgangspunten waarbinnen Opdrachtgever en Opdrachtnemer de onderhandelingen voeren over de totstandkoming van een Turnkey Realisatieovereenkomst;

- h. Opdrachtgever is voornemens de verdere uitwerking en uitvoering van het Project, middels de Turnkey Realisatieovereenkomst op te dragen aan Opdrachtnemer, mits op basis van deze Geïntegreerde bouwteamovereenkomst tussen Partijen en tussen de Gemeente OF Arcade overeenstemming wordt bereikt over de voorwaarden daartoe, waaronder uitdrukkelijk begrepen de prijs, deze moet zowel tussen Partijen als tussen Opdrachtnemer en de Gemeente OF Arcade passen binnen het Taakstellend Budget (zoals gedefinieerd in de Inschrijvingsleidraad) van de Gemeente en Arcade;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 0 Definities

De volgende definities worden in deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst gebruikt, zulks overigens zonder ter zake een andere definitie te geven dan gegeven in de Inschrijvingsleidraad (**bijlage 2** bij deze overeenkomst):

<u>Acceptatieprocedure:</u>	de acceptatieprocedure zoals opgenomen als onderdeel van de Inschrijvingsleidraad (bijlage 2 bij deze overeenkomst), ook wel Gunningsprocedure genoemd;
<u>Advieskosten:</u>	ontwerp- c.q. advieskosten die gemaakt worden door Opdrachtnemer (inclusief eigen uren van Opdrachtnemer) in het kader van de verplichtingen voortvloeiend uit deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst, één en ander zoals gespecificeerd in de Inschrijvingsleidraad (bijlage 2);
<u>Arcade:</u>	STICHTING ARCADE mensen en wonen;
<u>Architect:</u>	de besloten vennootschap XXX B.V., gevestigd te ADRES, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer XXX;
<u>Bouwrijp:</u>	het geschikt zijn van de Locatie voor de verdere inrichting en bebouwing en toekomstig gebruik daarvan zoals beschreven in bijlage 19 bij de Inschrijvingsleidraad (bijlage 2 bij deze Overeenkomst);
<u>Definitief Ontwerp:</u>	het op basis van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst op te stellen Definitief Ontwerp voor het Project, zijnde het ontwerp

dat op basis van de Voorlopige Ontwerpen, inclusief de ten behoeve van het Bouwdeel WKO vervaardigde ontwerpen, integraal is uitgewerkt en vastgesteld, zodat het geschikt is als basis voor verdere technische uitwerking en vergunningverlening;

Eisen Gemeente:

de nader op te stellen ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden van de Gemeente, het Programma van Standaarden en het nog vast te stellen inrichtingsplan voor de Locatie;

Garantievoorwaarden:

de garantievoorwaarden van Opdrachtgever die in het Programma van Eisen zijn opgenomen;

Geïntegreerde

Bouwteamovereenkomst:

deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst;

Gemeente:

gemeente Westland;

Inschrijving:

de door Opdrachtnemer ingediende inschrijving d.d. XXX welke als **bijlage 3** bij deze Overeenkomst is gevoegd;

Inschrijvingsleidraad:

de Inschrijvingsleidraad Europese Openbare Aanbesteding UAV-GC E 'Voorzieningen Cluster Fase I Flora Campus Westland in Bouwteam' (D2025-02603), welke als **bijlage 2** bij deze Overeenkomst is gevoegd;

Locatie:

de grond(en) waarop het Werk, als onderdeel van het Project gerealiseerd wordt, kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, Sectie C, nummer 1935 en 4687, ter grootte van circa 895,23 m2, zoals aangegeven op **bijlage 4**);

Notitie van Wijzigingen:

het door Opdrachtnemer uit hoofde van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst op te stellen overzicht van eventuele overeen te komen afwijkingen en aanvullingen op het Programma van Eisen en Eisen Gemeente. Bij discrepanties prevaleert deze notitie boven het Programma van Eisen en Eisen Gemeente;

Ontwerp:

het opstellen van de Ontwerpdocumenten.

<u>Ontwerpdocumenten:</u>	het reeds vervaardigde Voorlopig Ontwerp en het nog te vervaardigen Definitief Ontwerp en de indiening gereede aanvraag omgevingsvergunning;
<u>Ontwerpfase:</u>	het opstellen van het Definitief Ontwerp;
<u>Ontwerp-verantwoordelijkheid:</u>	de verplichting van Opdrachtnemer om ten aanzien van het Voorlopig Ontwerp, het Definitief Ontwerp, de aanvragen omgevingsvergunning en het Uitvoeringsgereed Ontwerp het volledige ontwerp- en uitvoeringsrisico, met uitzondering van esthetische kwesties die voortvloeien uit het Voorlopig Ontwerp, voor het Werk als onderdeel van het Project op zich te nemen;
<u>Participatie:</u>	het voeren van overleg met de omgeving over de (voorbereiding van de) ontwikkeling van het Werk als onderdeel van het Project, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in die ontwikkeling van het Project, als bedoeld in artikel 7.4 Omgevingsregeling;
<u>Partijen:</u>	Opdrachtgever en Opdrachtnemer;
<u>Project:</u>	de realisatie van de Voorzieningen cluster fase I Flora Campus Westland, zoals omschreven in de Inschrijvingsleidraad (bijlage 2);
<u>Programma van Eisen:</u>	het programma van Eisen van Opdrachtgever dat als onderdeel van bijlage 14 bij de Inschrijvingsleidraad (bijlage 2 bij deze Overeenkomst) is gevoegd;
<u>Turnkey realisatieovereenkomst:</u>	de overeenkomst die erin voorziet dat de Opdrachtnemer in opdracht van de Opdrachtgever op basis van de Modelbasisovereenkomst UAV-GC 2025 en de UAV-GC 2025 overeenkomstig de vraagspecificatie en overige contractdocumenten tot realisatie van het Werk als onderdeel van het Project komt (Bijlage 7a bij de Inschrijvingsleidraad). Daarin is onder meer bepaald dat de Opdrachtnemer de volledige ontwerpverantwoordelijkheid voor het Werk op zich neemt inclusief het in de Bouwteamfase tot stand gekomen

Definitief Ontwerp, welk Definitief Ontwerp alsdan door de Opdrachtnemer als eigen ontwerp wordt aanvaard;

Voorlopig Ontwerp: de door Opdrachtgever (en INDIEN ARCADE: de Gemeente of INDIEN Gemeente: Arcade) opgestelde Voorlopige ontwerpen, die als Bijlagen bij de Aanbestedingsstukken (zoals gedefinieerd in de Inschrijvingsleidraad) zijn gevoegd, zulks zoals gedefinieerd in de Inschrijvingsleidraad;

Werk: dat deel in het Project dat door Opdrachtgever in opdracht wordt gegeven, zoals nader gespecificeerd en gedefinieerd in de Inschrijvingsleidraad.

Artikel I Doel van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst en het bouwteam

- I.1 In deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst - waaronder ook de overwegingen begrepen en de bij deze overeenkomst behorende bijlagen - wordt het kader vastgesteld, onder meer met betrekking tot de technische, financiële en procedurele uitgangspunten, waarbinnen Opdrachtgever en Opdrachtnemer in onderhandeling treden over de voorwaarden, op het gebied van onder meer ontwerp, bouwkosten en planning, waaronder Opdrachtgever aan Opdrachtnemer opdracht kan verstrekken tot realisatie van het Werk als onderdeel van het Project op basis van een Turnkey realisatieovereenkomst, zulks overeenkomstig en onverminderd het ter zake bepaalde in de Inschrijvingsleidraad (**bijlage 2**).
- I.2 De bouwteamfase dient er ook voor om Opdrachtnemer in de gelegenheid te stellen het Voorlopige Ontwerp Bouwdeel Maatschappelijk en het Voorlopig Ontwerp+ Bouwdeel Woontoren (zoals gedefinieerd in de Inschrijvingsleidraad, **bijlage 2**) integraal te toetsen op volledigheid, juistheid en uitvoerbaarheid en zich deze Voorlopige Ontwerpen volledig eigen te maken, hetgeen eveneens geldt voor de reeds voorafgaand aan de bouwteamfase vervaardigde ontwerpen voor het Bouwdeel WKO. Dit op zodanige wijze dat Opdrachtnemer de ontwerpverantwoordelijkheid voor deze Voorlopige Ontwerpen en de ontwerpen voor het Bouwdeel WKO volledig overneemt en daarmee opgaat in de in de Realisatiefase bedongen volledige integrale ontwerpverantwoordelijkheid. Aanvullend geldt dat de integrale ontwerpaansprakelijkheid voor de ontwerpen die in de Bouwteamfase worden vervaardigd eveneens bij Opdrachtnemer rust.
- I.3 Partijen zullen in onderling overleg naar de eisen van de goede trouw streven naar het tot stand komen van een Turnkey realisatieovereenkomst tussen Partijen én tussen de Gemeente OF Arcade. Daarbij geldt dat er eerst sprake zal zijn van definitieve opdrachtverstrekking voor het Project bij ondertekening van een Turnkey realisatieovereenkomst. Zolang er geen definitieve

Turnkey realisatieovereenkomst tot stand is gekomen, is Opdrachtgever niet jegens Opdrachtnemer gebonden om tot opdrachtverstrekking voor het Project te komen en staat het Opdrachtgever vrij om de onderhandelingen te beëindigen, zonder enige vergoeding aan Opdrachtnemer verschuldigd te zijn, anders dan de vergoeding als bedoeld in artikel 7.8.

- 1.4 Binnen het bouwteam werken Opdrachtgever, Opdrachtnemer, de Gemeente OF Arcade en de hulppersonen samen aan de voorbereiding van het Project en aan de totstandkoming van de Ontwerpdocumenten voor het Project, waarbij iedere partij zijn specifieke ervaring en deskundigheid zal inbrengen.
- 1.5 Indien aan de volgende voorwaarden, naar het oordeel van Opdrachtgever zal zijn voldaan, zal Opdrachtgever aan Opdrachtnemer het aanbod doen de Turnkey realisatieovereenkomst te sluiten met haar, waarvan het model gehecht is aan deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst als onderdeel van **bijlage I**:
- a. het Definitief Ontwerp is voor Opdrachtgever financieel haalbaar, voldoet aan het Taakstellend budget conform artikel 4.2 van de Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst;
 - b. het Definitief Ontwerp voldoet aan het Programma van Eisen en Eisen Gemeente, behoudens de afwijkingen opgenomen in de Notitie van wijzigingen;
 - c. er zijn door Opdrachtgever geaccepteerde indiening gereede aanvragen omgevingsvergunning (technisch deel);
 - d. het omgevingsplan en/of de BOPA en omgevingsvergunning bouwen (ruimtelijk deel) voor het Project is/zijn onherroepelijk geworden;
 - e. het bestuur en de Raad van Commissarissen van Opdrachtgever hebben goedkeuring gegeven aan de realisatie van het Werk, als onderdeel van het Project; en
 - f. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de optimalisatie van de Turnkey realisatieovereenkomst.

Artikel 2 Samenstelling van het bouwteam

- 2.1 Opdrachtnemer geeft voor eigen rekening en risico Architect opdracht voor het uitwerken van het Voorlopig Ontwerp tot Definitief Ontwerp en een indiening gereede aanvraag omgevingsvergunning voor het verrichten van de technische bouwactiviteit. Opdrachtnemer draagt de volledige verantwoordelijkheid voor de door de Architect verrichte en te verrichten werkzaamheden.
- 2.2 Het bouwteam bestaat uit:
- De Gemeente OF Arcade
Opdrachtgever

Discipline Opdrachtnemer	:	Hoofdaannemer
Discipline NAAM ADRES POSTCODE EN PLAATSNAAM	:	Projectmanagement, namens Opdrachtgever
Discipline NAAM ADRES POSTCODE EN PLAATSNAAM	:	Architect, namens Opdrachtgever
Discipline NAAM ADRES POSTCODE EN PLAATSNAAM	:	Constructeur, namens Opdrachtgever
Discipline NAAM ADRES POSTCODE EN PLAATSNAAM	:	Installatieadviseur, namens Opdrachtgever
Discipline NAAM ADRES POSTCODE EN PLAATSNAAM	:	Elektrotechnisch en Werktuigbouwkundig Installateur namens Opdrachtgever
Discipline NAAM ADRES POSTCODE EN PLAATSNAAM	:	Landschapsarchitect, namens de Gemeente
Discipline NAAM	:	Kostendeskundige, namens Opdrachtgever

ADRES

POSTCODE EN PLAATSNAAM

(alle deelnemers aangegeven met vermelding van ieders discipline)

- 2.3 Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om, indien noodzakelijk, het bouwteam uit te breiden. Deze uitbreiding tast niet het recht van Opdrachtnemer aan om als eerste en enige een prijsaanbieding voor het op te dragen werk te doen.
- 2.4 Opdrachtgever, Opdrachtnemer en de genoemde hulppersonen worden geacht volledig bevoegd te zijn ten aanzien van hun deelname aan het bouwteam.
- 2.5 Opdrachtgever is steeds gerechtigd het bouwteam ter vergadering bijeen te roepen.
- 2.6 Opdrachtgever kan zich in het bouwteam laten vertegenwoordigen door een deelnemer aan het bouwteam of laten bijstaan of vertegenwoordigen door een derde met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2 van deze overeenkomst.

Artikel 3 Samenwerking Opdrachtgever en Opdrachtnemer in het bouwteam

- 3.1 Het bouwteam betreft een projectgebonden samenwerkingsverband tussen een of meer Opdrachtgevers en meerdere deskundigen die, in gecoördineerd verband, samenwerken aan het ontwerp, de engineering van het ontwerp, waarbij het doel van het bouwteam is om tot een Definitief Ontwerp te komen voor het Werk als onderdeel van het Project dat binnen de gestelde kaders gerealiseerd kan worden. De samenwerking binnen het bouwteam heeft als taak de voorbereiding van het Werk en het Project aldus zodanig te doen verlopen dat dit resulteert in een Definitief Ontwerp en een voor Opdrachtgever aanvaardbare vraagspecificatie voor het te realiseren werk, zulks als onderdeel van het te realiseren Project, waarin naar het oordeel van alle Partijen een optimale verhouding van prijs en kwaliteit voor het Project wordt bereikt en indiening gereede aanvraag omgevingsvergunning voor het verrichten van de technische bouwactiviteit.
- 3.2 De besluiten die in het bouwteam genomen worden, behoeven de goedkeuring van Opdrachtgever. Deze goedkeuring kan niet worden gegeven door de in artikel 2.6 bedoelde vertegenwoordigers.
- 3.3 De Ontwerpwerkzaamheden dienen conform de planning en fasen zoals aangehecht (**bijlage 5**), door de bouwteampartners aan Opdrachtgever ter goedkeuring worden voorgelegd. De tot-

standkoming van het ontwerp kan de verschillende fasen kennen. Partijen zullen het ontwerptraject in de eerste vergadering vaststellen. Met een volgende fase kan niet eerder worden begonnen dan nadat tussen Partijen volledige overeenstemming is bereikt over de ontwerpstukken en tekeningen van de daaraan voorafgaande fase. Acceptatie van Opdrachtgever van hetgeen Opdrachtnemer aan Opdrachtgever heeft voorgelegd, laat onverlet dat Opdrachtnemer volledig verantwoordelijk is voor het ontwerp en de realisatie van het voor Opdrachtgever te realiseren werk en het volledige Project. Alle Ontwerpdocumenten dienen, voor zover van toepassing, vergezeld te gaan van een Notitie van wijzigingen.

- 3.4 Als Opdrachtgever de door Opdrachtnemer vervaardigde Ontwerpdocumenten, dan wel de bijbehorende Notitie van wijzigingen, niet accepteert, motiveert Opdrachtgever schriftelijk op welke onderdelen de door Opdrachtnemer vervaardigde Ontwerpdocumenten niet voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Opdrachtnemer zal vervolgens binnen een door Partijen overeen te komen passende termijn de Ontwerpdocumenten op de desbetreffende onderdelen aanpassen en op de voet van het eerste lid opnieuw ter goedkeuring aan Opdrachtgever voorleggen.
- 3.5 Uitgangspunt voor het Werk en het Project is dat Opdrachtnemer in het kader van de realisatie naast de uitvoeringsaansprakelijkheid ook de ontwerpverantwoordelijkheid voor de volledige ontwerpfasen van het Project op zich neemt; dit uitgangspunt wordt vastgelegd in de Turnkey realisatieovereenkomst. Opdrachtnemer zal tegenover Opdrachtgever volledig verantwoordelijk en aansprakelijk zijn voor het Voorlopig Ontwerp en alle daarbij behorende adviezen.
- 3.6 Opdrachtnemer dient in dat kader op basis van deze Geïntegreerde bouwteamovereenkomst zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van (onder meer) organisatie, proces, uitvoerings- en kostendeskundigheid, risicobeheersing, kwaliteit, duurzaamheid, realisatie, exploitatie en beheer- en onderhoud ter beschikking stellen, teneinde te komen tot een Definitief Ontwerp waarin een optimale verhouding van prijs en kwaliteit voor het Project wordt bereikt, dat ook volgens Opdrachtnemer compleet en deugdelijk is, waarin een optimale verhouding van prijs en kwaliteit voor het Project wordt bereikt, én ten aanzien waarvoor Opdrachtnemer in het kader van de verdere uitwerking (engineering) en realisatie bereid is de ontwerpverantwoordelijkheid te dragen. Het intellectuele eigendom van het uiteindelijke ontwerp zoals dat door of in opdracht van Opdrachtnemer wordt opgesteld komt bij Opdrachtgever te liggen.
- 3.7 Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de selectie van de adviseurs, in het kader van de voorbereiding van het werk, als onderdeel van het Project. Opdrachtnemer legt deze adviseurs en hun offertes ter goedkeuring aan Opdrachtgever voor. De adviseurs dienen door Opdrachtnemer te worden gecontracteerd en werken onder verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van

Opdrachtnemer. Opdrachtnemer wordt verantwoordelijk voor (het formuleren van) de opdrachtverstrekking aan deze adviseurs en voor de deugdelijke en volledige uitvoering van hun werkzaamheden. Uitgangspunt zal zijn dat alle kosten van de door Opdrachtnemer in te schakelen (aanvullende) adviseurs onderdeel dienen uit te maken van de uiteindelijke prijs, één en ander binnen het Taakstellend Budget van Opdrachtgever.

- 3.8 Uitgangspunt is aldus dat de Opdrachtnemer dient te borgen dat de opdracht aan alle adviseurs volledig is en dat de uitgebrachte adviezen zodanig compleet zijn dat Opdrachtnemer op basis hiervan een vaste prijs kan afgeven voor het gehele werk, zonder dat deze vaste prijs nog kan wijzigen als gevolg van onjuistheid of onvolledigheid van door adviseurs opgestelde rapporten.
- 3.9 Opdrachtnemer staat ervoor in dat Opdrachtgever eigenaar wordt van de (intellectuele eigendomsrechten op de) door de Opdrachtnemer en adviseurs op te leveren producten en Ontwerpdocumenten en is gerechtigd om daar naar eigen inzicht gebruik van te (laten) maken, ook door derden. Opdrachtnemer staat ervoor in dat het Opdrachtgever na realisatie te allen tijde vrij zal staan wijzigingen aan te brengen in (het uiterlijk van) het ontwerp, bijvoorbeeld in het kader van renovatie of verbouwing, zonder dat de architect of andere adviseurs hiertegen bezwaar kunnen maken op basis van hun intellectuele eigendomsrechten. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor eventuele claims van Architect, adviseurs of derden inzake rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van de intellectuele eigendom.
- 3.10 Opdrachtnemer is verplicht zich adequaat te verzekeren en verzekerd te houden gedurende de gehele looptijd van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst en de daaruit voortvloeiende Turnkey Realisatieovereenkomst, tegen ontwerp aansprakelijkheid, beroepsaansprakelijkheid en wettelijke aansprakelijkheid voor de uitvoering van de werkzaamheden. De verzekerde som bedraagt ten minste € 5.000.000,- per gebeurtenis en ten minste € 10.000.000,- per jaar. Op eerste verzoek van Opdrachtgever legt Opdrachtnemer een afschrift van de betreffende polissen over. Opdrachtnemer is voorts verplicht uiterlijk bij start bouw van het Werk, een CAR-verzekering af te sluiten, waarbij Opdrachtgever, eventuele onderaannemers en/of adviseurs als meeverzekerden zijn opgenomen.

Artikel 4 Kaders voor het Project

- 4.1 Op deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst zijn van toepassing de DNR 2011 (herziene versie juli 2013) inclusief de Annex A bij de Aedes-NEPROM Model basisopdracht adviseurs (april 2013), met inbegrip van de in die Annex A opgenomen afwijkingen op de DNR 2011, welke afwijkingen prevaleren boven het bepaalde in de DNR 2011. Voor zover de bepalingen van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst afwijken van of aanvullingen betreffen op de DNR 2011 inclusief Annex A, prevaleren de bepalingen van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst.

- 4.2 De uitwerking van het Werk van Opdrachtgever, onderdeel van het Project, tot een Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en indiening gereede aanvraag omgevingsvergunning voor het verrichten van de technische bouwactiviteit en de onderhandelingen tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer om te komen tot een Turnkey realisatieovereenkomst zullen plaats vinden op basis van de kaders zoals die zijn vastgelegd in de navolgende documenten:

XXX
XXX
XXX

In geval van tegenstrijdigheid geldt de bovenstaande rangorde met betrekking tot de bijlagen, waarbij Inschrijfleidraad prevaleert boven deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst voor zover daarin anderszins ten gunste van Opdrachtgever is uitgevraagd, en deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst prevaleert boven de daarbij behorende bijlagen.

- 4.3 Het Taakstellend budget voor de uitvoering en realisatie van het Project is vastgesteld op EUR € XXX,- exclusief BTW (onderverdeeld in € XXX,- voor de realisatie en € XXX,- Advieskosten) en gaat uit van [INDIEN BOUWDEEL MAATSCHAPPELIJK] een prijspeil 1 januari 2026 met indexering volgens de BDB-index scholenbouw (nieuwbouw) structureel, tot einde Werk [INDIEN BOUWDEEL WOONTOREN EN BOUWDEEL WKO] een vaste prijs tot einde Werk en waarbij de BTW verleggingsregeling niet van toepassing is.

Onder het Taakstellend budget zijn begrepen alle kosten met betrekking tot de voorbereiding, uitvoering en realisatie van het werk als onderdeel van het Project, dus inclusief uitvoeringskosten, Advieskosten zoals (maar niet beperkt tot) de kosten van de adviseurs, nuts etc. Ten aanzien van de omgevingsvergunningen voor het verrichten van de technische bouwactiviteit geldt dat deze door Opdrachtnemer op naam van Opdrachtgever zullen worden aangevraagd, waarbij de legeskosten rechtstreeks door Opdrachtgever zullen worden betaald aan de partij aan wie ze dit verschuldigd zijn. Het Taakstellend budget is inclusief de vergoeding die Opdrachtnemer ontvangt voor diens rol in het kader van de begeleiding van de opdrachtverstrekking aan de adviseurs.

De Advieskosten worden door Opdrachtgever betaald in 4 termijnen, te weten binnen twee weken na:

- Ondertekening Bouwteamovereenkomst 35% € BEDRAG,-
- Goedkeuring geoptimaliseerd Definitief Ontwerp 30% € BEDRAG,-
- Goedkeuring update aanneemsom 30% € BEDRAG,-

- Ontvankelijke omgevingsvergunningen 5% € BEDRAG,-

- 4.4 Opdrachtnemer dient bij ieder Ontwerpdocument inzichtelijk te maken dat het uitwerking van het Ontwerp past binnen het Taakstellend Budget. Indien ten aanzien van een Ontwerpdokument geldt dat het Ontwerp niet (meer) past binnen het Taakstellend Budget, dient Opdrachtnemer de oorzaak hiervan inzichtelijk te maken.
- Daarbij geldt dat ook indien en zodra Opdrachtnemer in het kader van de uitwerking van het Ontwerp vaststelt, buiten de formele vaststelling van Ontwerpdocumenten conform artikel 3.3, constateert dat (de uitwerking van) het Ontwerp niet meer past binnen het Taakstellend Budget, dient Opdrachtnemer Opdrachtgever hiervan per ommekeer op de hoogte te stellen, waarbij Opdrachtnemer ten behoeve van Opdrachtgever de oorzaak hiervan inzichtelijk zal maken.
- Indien Opdrachtnemer verwijtbaar niet voldoet aan haar waarschuwplicht ten aanzien van (de uitwerking van het Ontwerp binnen) het Taakstellend Budget geldt het bepaalde in artikel 7.7 van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst.
- 4.5 De Locatie wordt Bouwrijp aan Opdrachtnemer ter beschikking gesteld en dient als zodanig door Opdrachtnemer te worden aanvaard. Dit betekent dat Opdrachtnemer er ten aanzien van de uit te voeren werkzaamheden voor verantwoordelijk is dat hij en de door hem te selecteren adviseurs en/of onderaannemers een volledig beeld hebben verkregen van de situatie, opdat een vaste prijs kan worden aangeboden. Opdrachtgever zal alle benodigde medewerking verlenen, voor zover redelijkerwijs mogelijk, om Opdrachtnemer en de door hem te selecteren adviseurs en/of onderaannemers in staat te stellen om een volledig beeld van de situatie te krijgen.
- 4.6 Opdrachtnemer wordt verantwoordelijk voor het aanvragen van de voor het Werk als onderdeel van het Project benodigde omgevingsvergunningen voor het verrichten van de technische bouwactiviteit en overige voor het Project benodigde vergunningen, ontheffingen, etc. Opdrachtnemer voert in overleg met Opdrachtgever het overleg met (semi)overheidsinstanties ter zake van de voor de opzet en uitvoering van het Werk als onderdeel van het Project benodigde goedkeuringen en vergunningen.
- 4.7 Indien Opdrachtnemer handelingen verwacht te verrichten die gevolgen voor natuurwaarden kunnen hebben, dan moet hij zich daaraan voorafgaand op de hoogte stellen van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid en de mogelijke gevolgen van zijn handelen. Bij wijzigingen ten opzichte van de door Arcade aangevraagde en verkregen ontheffing treden partijen in overleg. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever van aanspraken van derden, indien Opdrachtnemer jegens Opdrachtgever de voornoemde verplichtingen niet, althans onvoldoende, nakomt.

Artikel 5 Taken van Opdrachtgever en Opdrachtnemer in het bouwteam

5.1 Opdrachtnemer zal de navolgende werkzaamheden ten behoeve van het Werk, als onderdeel van het Project, in het bouwteam verrichten:

- het adviseren over kostentechnische optimalisatie;
- het aandragen van diverse scenario's qua bouwsystematiek, logistiek, detaillering en materialisatie;
- adviseren over de technische haalbaarheid van het Project als geheel en van het (schets-) Voorlopig Ontwerp daarvoor, inclusief het voorstellen van zinvolle alternatieven, alsook deze ontwerpen zich zodanig eigen maken als benodigd is ter zake de gewenste zijdens Opdrachtnemer te nemen integrale ontwerpverantwoordelijkheid;
- het opzetten en bewaken van een gedetailleerde bouwkostenbegroting inclusief het bewaken van het Taakstellend Budget;
- het opstellen van een tijdschema voor voorbereiding en uitvoering van het Werk en het Project;
- overige werkzaamheden, te weten teken- en advieswerkzaamheden van de leverancier van de gevel;
- advieswerkzaamheden van eventueel door Opdrachtnemer in te schakelen derden, zoals bijvoorbeeld een installateur;
- uitvoering van BIM-werkzaamheden;
- het (mede) nader uitwerken van installatietechnische en bouwkundige ingrepen voor de planvorming;
- het desgewenst verrichten van aanvullende inventarisaties en inspecties voor het bepalen van de (definitieve) aard en omvang van de benodigde ingrepen;
- het beoordelen van de uitvoerings- en technische aspecten – van het Programma van Eisen - en het op basis daarvan maken van kostentechnische analyses / berekeningen / aanbiedingen en voorstellen;
- het – indien zinvol - voorstellen van alternatieven ten aanzien van het voorgestelde Programma van Eisen;
- het adviseren over kostentechnische optimalisatie van het Werk, als onderdeel van het Project;
- het verstrekken van gegevens die - ter besparing van kosten en van bekorting van bouwtijd - bij het maken van het Definitief Ontwerp van belang zijn;
- het desgewenst opstellen van berekeningen en/of deelbegrotingen van onderdelen van het Werk, als onderdeel van het Project;
- het opstellen van de definitieve prijsaanbieding alsmede de definitieve voortgangsplanning van de bouw;
- het maken van een (bouw- en sloop-)veiligheidsplan als bedoeld in het Bbl;
- het indien nodig maken van de Energie Index (EI) berekening;

- het adviseren en verstrekken van gegevens t.b.v. NUTS aansluitingen en afspraken maken omtrent hoogspanningsruimte;
- het gezamenlijk met Opdrachtgever opstellen van een Plan van Aanpak t.b.v. communicatie met omwonenden;
- het (actief) deelnemen aan de bewonersparticipatiebijeenkomsten;
- het voeren van overleg met de Gemeente OF Arcade;
- het uitvoeren van de Participatie conform de voorschriften van de Gemeente hieromtrent;
- het tijdig overleggen met nutsbedrijven en aanvragen van de aansluitingen voor het Werk als onderdeel van Project, zulks zodat de oplevering van het Werk binnen de definitieve voorgangsplanning kan plaatsvinden;

waarbij geldt dat de hiervoor gegeven taken van Opdrachtnemer onverlet laat dat Opdrachtgever in een later stadium van de voorbereiding van het Werk, als onderdeel van het Project, kunnen overeenkomen dat Opdrachtnemer nader te omschrijven c.q. andere werkzaamheden zal uitvoeren.

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

- INDIEN GEMEENTE: leiding geven aan en voorzitten van het bouwteam;
- INDIEN GEMEENTE: de verslaglegging van de besprekingen van het bouwteam;
- het beoordelen van de voorgestelde plannen, begrotingen en aanbiedingen voor het werk als onderdeel van het Project;
- het tijdig kenbaar maken van (aanvullende/afwijkende) eisen en wensen ter zake van het werk als onderdeel van het Project;
- het tijdig nemen van alle beslissingen die noodzakelijk zijn voor de voortgang van het werk, als onderdeel van het Project.

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

Artikel 6 Vergaderingen, besluitvorming en verslaglegging

- 6.1 Periodiek vinden vergaderingen van het bouwteam plaats. In het vergaderschema wordt rekening gehouden met de in artikel 3.3 opgenomen planning.
- 6.2 De besluiten die in het bouwteam genomen worden, behoeven de goedkeuring van Opdrachtgever, welke besluiten niet genomen kunnen worden door de in artikel 2.6 bedoelde vertegenwoordigers.

- 6.3 Van alle bouwteamvergaderingen worden door [INDIEN GEMEENTE] Opdrachtgever [INDIEN ARCADE] de Gemeente notulen en een daaraan gehechte besluitenlijst gemaakt, welke in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld.
- 6.4 Partijen verbinden zich ook buiten het verband van het bouwteam elkaar terstond op de hoogte stellen van alle voorkomende feiten en omstandigheden die van invloed (kunnen) zijn op de voortgang van het Werk als onderdeel van het Project.

Artikel 7 Onderhandelingen over prijs en voorwaarden

- 7.1 Opdrachtnemer is gerechtigd om als eerste en enige een prijsaanbieding te doen voor het op te dragen Werk, ook wel aangeduid als de aanneemsom, als onderdeel van het Project, zoals omschreven in de door Opdrachtgever goedgekeurde vraagspecificatie.
- 7.2 Zodra Partijen overeenstemming hebben bereikt over het Definitief Ontwerp en de door Opdrachtgever goedgekeurde vraagspecificatie zal Opdrachtnemer binnen 5 weken een prijsopgave voor het Werk, als onderdeel van het Project doen. Die prijsopgave behelst de staartkosten als percentage van de directe kosten voor de Turnkey realisatieovereenkomst.

Onder directe kosten worden begrepen de kosten voor materialen, grondstoffen en manuren. Onder Algemene kosten en Bouwplaatskosten worden begrepen de kosten, die direct samenhangen met het project, maar geen direct verband hebben met de onderdelen van het bouwproject. Dit zijn kosten van voorzieningen, productiemiddelen en daaraan verbonden arbeid, die voor de realisatie van het werk, als onderdeel van het Project worden gebruikt en na oplevering niet in het werk en het Project achterblijven. Daaronder vallen ook:

- Loonkosten leidinggevenden en ondersteunend personeel;
- Voorzieningen personeel op de bouwplaats;
- Inrichting en beheer bouwterrein;
- Transport en logistiek (ook van onderaannemers);
- Tijdelijke aansluitingen;
- Inzet klein materieel (bijvoorbeeld kranen inclusief de daaraan verbonden arbeid);
- Overige voorzieningen.

De staartkosten zijn:

- Bouwplaatskosten;
- Algemene kosten;
- Winst & risico;
- Afkoop prijsverhogingen tot het moment van oplevering.

De staartkosten die Opdrachtnemer heeft opgegeven in zijn Inschrijving ten behoeve van de aanbestedingsprocedure, separaat voor het Bouwdeel Maatschappelijk, het Bouwdeel Woontoren en het Bouwdeel WKO, zijn bindend voor de realisatiefase en maken als zodanig onderdeel uit van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst. Opdrachtnemer kan in de realisatiefase geen hogere staartkosten in rekening brengen dan de bij inschrijving opgegeven percentages. De staartkosten voor het Bouwdeel Maatschappelijk, het Bouwdeel Woontoren en het Bouwdeel WKO zijn opgenomen in de Inschrijving (**bijlage 3** bij deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst).

- 7.3 Opdrachtgever en Opdrachtnemer voeren overleg over de door Opdrachtnemer gedane prijsopgave, teneinde tot overeenstemming te komen over de prijs c.q. aanneemsom. Gedurende deze onderhandelingen zullen Partijen rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor zich te laten bijstaan door een kostendeskundige indien de kostendeskundige geen deel uitmaakt van het bouwteam. Opdrachtnemer zal daaraan haar medewerking verlenen door inzage te geven in onderliggende stukken en bescheiden voor zover door de kostendeskundige gewenst.
- 7.4 Opdrachtgever zal gedurende de periode van de prijsvorming niet in onderhandeling treden met andere aannemers over het op te dragen werk.
- 7.5 Indien Partijen prijsovereenstemming bereiken conform het bepaalde in artikel 7 zal Opdrachtnemer een open regelbegrotingen overleggen met de marktconforme prijzen van iedere onderaannemer overeenkomstig de STABU-systematiek, op te stellen onderdeel van de begroting. Deze kostende elementen bestaan uit de kosten van de directe lonen, de directe materialen, daarin begrepen die van de onderaannemers. De bouwplaatskosten zijn conform opgave Opdrachtnemer van [datum] prijs vast tot einde werk (zie Inschrijving, **bijlage 3**). In de calculatie wordt een opslag van <percentage invullen> gehanteerd voor algemene kosten, te berekenen over het totaal van de directe bouwkosten.
- 7.6 Ten aanzien van de prijsopgave geldt dat Opdrachtnemer zijn prijsopgave gestand zal doen gedurende negentig (90) kalenderdagen na de dag van verzending van de definitieve aanbieding aan Opdrachtnemer.
- 7.7 Indien Opdrachtnemer een prijsaanbieding doet die niet past binnen het Taakstellend Budget en/of Opdrachtgever een kostendeskundige inschakelt die vaststelt dat de door Opdrachtnemer gedane prijsaanbieding meer dan 5% afwijkt van de door de kostendeskundige vastgestelde

marktconforme prijs, is Opdrachtgever gerechtigd deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst te ontbinden en kan Opdrachtnemer geen aanspraak maken op een vergoeding zoals verwoord in artikel 7.8.

- 7.8 Indien het niet mogelijk blijkt het Werk als onderdeel van het Project binnen het Taakstellend Budget te realiseren is Opdrachtgever gerechtigd deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst te ontbinden. Opdrachtnemer kan enkel aanspraak maken de vergoeding zoals ingediend als prijsopgave bij de inschrijving op aanbestedingsprocedure zoals bedoeld in de Inschrijvingsleidraad (bijlage 12 bij de Inschrijvingsleidraad, Prijzenblad). Ook als deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst niet tot een Turnkey Realisatieovereenkomst leidt, zal door Opdrachtgever deze vergoeding aan Opdrachtnemer betaald worden, bij wijze van vergoeding voor de verrichtte werkzaamheden, alsmede bij wijze van vergoeding voor de overdracht van auteursrechten op het ontwerp.
- 7.9 Ook indien Partijen na onderhandeling geen overeenstemming kunnen bereiken over een Ontwerpdocument als bedoeld in artikel 3.1, dan wel over de (overige) voorwaarden voor de uitvoering van het Werk als onderdeel van het Project, is Opdrachtgever gerechtigd deze Geïntegreerde bouwteamovereenkomst te ontbinden. Opdrachtnemer kan alsdan uitsluitend aanspraak maken op de vergoeding zoals bedoeld in artikel 7.8 van deze overeenkomst.
- 7.10 Opdrachtnemer doet reeds nu voor alsdan afstand van elk recht op schadevergoeding uit welke hoofde dan ook, waaronder begrepen doch niet beperkt tot schadevergoeding wegens het afbreken van onderhandelingen in de precontractuele fase. Na betaling van het in artikel 7.8 bedoelde bedrag is deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst ontbonden, en hebben Partijen over en weer niets meer van elkaar te vorderen. Ten bewijze hiervan wordt door Opdrachtgever en Opdrachtnemer de afstandsverklaring ondertekend die als **bijlage 6** aan deze overeenkomst is gehecht. Het ondertekenen van de afstandsverklaring geldt als een bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst.
- 7.11 Tegen betaling van het in artikel 7.8 bedoelde bedrag is Opdrachtgever vrij voor eigen risico de door Opdrachtnemer in het bouwteam ontwikkelde en in het bouwteam ingebrachte tekeningen, berekeningen en overige kennis naar eigen inzicht en goeddunken te gebruiken.
- 7.12 In het geval van beëindiging van de Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst verplicht Opdrachtnemer zich alle Ontwerpdocumenten (inclusief het Voorlopig Ontwerp) en alle daaraan ten grondslag liggende stukken, inclusief de intellectuele eigendom hiervan, aan Opdrachtgever over te dragen. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor eventuele claims van derden inzake rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van de intellectuele eigendom.

- 7.13 Indien en voor zover Partijen geen Turnkey realisatieovereenkomst sluiten, wordt de aansprakelijkheid van Opdrachtnemer beheerst door de DNR 2011, met dien verstande dat in afwijking van artikel 15 lid 1 DNR 2011 de door de adviseur (hier: Opdrachtnemer) aan Opdrachtgever te vergoeden schade beperkt is tot een bedrag van € 1.000.000,= (een miljoen euro) voor de opdracht waarvoor het Taakstellend Budget uit artikel 4.3 niet meer dan € 10.000.000,= bedraagt. Indien het Taakstellend budget op enig moment meer bedraagt dan € 10.000.000,= zal de door de adviseur (hier: Opdrachtnemer) te vergoeden schade zijn beperkt tot een bedrag van € 2.500.000,=.

Artikel 8 Uitblijven overeenstemming

- 8.1 Indien Opdrachtgever en Opdrachtnemer niet tot overeenstemming over de aanneemsom kunnen komen, is Opdrachtgever vrij derden uit te nodigen tot het doen van een prijsaanbieding voor het werk als onderdeel van het Project, met de indieners van deze prijsaanbiedingen in onderhandeling te treden en de opdracht ter uitvoering van het Werk als onderdeel van het Project aan één of meer van deze derden te gunnen. In dat geval zal Opdrachtnemer Opdrachtgever op geen enkele wijze belemmeren in zijn streven om met een derde tot overeenstemming te komen over de uitvoering van het Project.
- 8.2 Opdrachtgever heeft, ingeval van beëindiging van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst dan wel het niet tot stand komen van de Turnkey Realisatieovereenkomst, ook het recht de opdracht te gunnen aan de opvolgend inschrijver met de beste prijs-kwaliteitsverhouding, conform de Wachtkamerovereenkomst zoals als **bijlage 7c** aan de Inschrijvingsleidraad is gehecht. Opdrachtnemer zal in dat geval zijn volledige medewerking verlenen aan een zorgvuldige opdracht van alle relevante informatie en Ontwerpdocumenten aan Opdrachtgever en/of de opvolgend inschrijver.

Artikel 9 Turnkey realisatieovereenkomst

- 9.1 Nadat Partijen schriftelijk en uitdrukkelijk tot overeenstemming komen over de prijs en de inhoud van het Werk, als onderdeel van het Project, zullen partijen een Turnkey realisatieovereenkomst met de daarop van toepassing zijnde UAV-GC 2025 Voorwaarden opmaken conform de modellen zoals aangehecht als **bijlage 7a** bij de Inschrijvingsleidraad. De Turnkey realisatieovereenkomst zal pas definitief tot stand komen nadat deze door de bevoegde vertegenwoordigers van Partijen is getekend en er ter zake het overige werk als onderdeel van het Project ook met de Gemeente OF Arcade, aldus ter zake de realisatie van diens bouwdeel/ bouwdelen overeenstemming is bereikt.

- 9.2 In aanvulling op deze Turnkey realisatieovereenkomst komen Partijen overeen dat Opdrachtnemer de door Opdrachtgever voorgeschreven onderaannemers zal contracteren, zulks voor zover van toepassing.
- 9.3 De Turnkey realisatieovereenkomst zal mede gebaseerd zijn op de door Opdrachtgever beschikbaar te stellen, in bouwteamverband op te stellen en door Opdrachtgever goed te keuren vraagspecificatie.
- 9.4 Opdrachtnemer verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst, voor alsdan bereid en in staat te zijn een on-demand bankgarantie ter hoogte van 5% van de opdrachtsom, een en ander overeenkomstig de Model bankgarantie zoals opgenomen als **bijlage 10** bij de Inschrijvingsleidraad.

Artikel 10 Beëindiging Geïntegreerde bouwteamovereenkomst

- 10.1 Opdrachtgever heeft de mogelijkheid deze Geïntegreerde bouwteamovereenkomst te beëindigen, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, indien:
- a) de voor het Project benodigde overheidsgoedkeuringen, ontheffingen en vergunningen niet (tijdig) onherroepelijk kunnen worden verkregen;
 - b) het Omgevingsplan of de BOPA niet tijdig onherroepelijk wordt;
 - c) Opdrachtgever er niet in slaagt tijdig de Locatie in eigendom geleverd te krijgen;
 - d) Opdrachtgever er niet in slaagt tijdig de voor het werk als onderdeel van het Project benodigde subsidies, premies en/of garanties te verkrijgen;
 - e) er tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer niet uiterlijk op XXX overeenstemming over de Turnkey realisatieovereenkomst kan worden bereikt;
 - f) met betrekking tot Opdrachtnemer een verzoek tot surseance van betaling is gedaan of een dwangakkoord buiten faillissement zich voordoet, of het faillissement van Opdrachtnemer wordt aangevraagd;
 - g) het niet mogelijk blijkt het werk als onderdeel van het Project binnen het Taakstellend Budget te realiseren;
 - h) INDIEN ARCADE: blijkt dat Opdrachtgever door het nakomen van deze Geïntegreerde bouwteamovereenkomst zou handelen in strijd met het wettelijk kader in haar hoedanigheid van toegelaten instelling;
 - i) Opdrachtgever geen goedkeuring krijgt van haar Raad van Commissarissen voor het aangaan van de Turnkey realisatieovereenkomst;
 - j) de Opdrachtnemer in de nakoming van één of meer verplichtingen, voortvloeiend uit deze overeenkomst, toerekenbaar tekortschiet, daaronder mede het zich niet houden aan de overeengekomen planning zoals bedoeld in artikel 3.3;

- k) conform het bepaalde in artikel 7.7 de door Opdrachtgever ingeschakelde kostendeskundige vaststelt dat de door Opdrachtnemer gedane prijsopgave/-aanbieding meer dan 5% afwijkt van de door de kostendeskundige vastgestelde marktconforme aanneemsom.

10.2 Opdrachtgever stelt Opdrachtgever zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk per aangetekende brief van de beëindiging c.q. ontbinding van deze overeenkomst in kennis.

10.3 Opdrachtnemer kan bij beëindiging van deze Geïntegreerde bouwteamovereenkomst op grond van het bepaalde in artikel 10.1 geen aanspraak maken op vergoeding van de door hem in het kader van deze Geïntegreerde bouwteamovereenkomst gemaakte kosten, anders dan op grond van het bepaalde in artikel 7.8 van deze Geïntegreerde bouwteamovereenkomst. Bij verwijtbaarheid aan de zijde van Opdrachtnemer ten aanzien van beëindiging op grond van het bepaalde in artikel 10.1 (welke verwijtbaarheid in geval van sub f vaststaat) kan Opdrachtnemer geen aanspraak maken op een vergoeding op grond van deze Geïntegreerde bouwteamovereenkomst en is deze schadeplichtig voor de in dat kader door Opdrachtgever geleden en nog te lijden schade.

10.4 Na beëindiging van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst is Opdrachtnemer te allen tijde verplicht op eerste verzoek van Opdrachtgever binnen vijf (5) dagen alle in zijn bezit zijnde documenten en andere informatiedragers die in het kader van de werkzaamheden zijn vervaardigd of ontvangen en naar het oordeel van Opdrachtgever noodzakelijk zijn, aan Opdrachtgever ter hand te stellen.

Artikel 11 Geheimhouding

11.1 Opdrachtnemer verbindt zich om aan derden geen enkele mededeling te doen met betrekking tot enige informatie tot of in verband met het Project, daaronder begrepen zijn kennis aangaande het Project, alle informatie verkregen van Opdrachtgever en van alle door hem ingeschakelde derden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever. Opdrachtnemer verplicht zich om ten genoegen van de gemeente genoegzame maatregelen te treffen, dat ook zijn personeel en/of door hem – na vanwege de van Opdrachtgever verkregen toestemming – in te schakelen derden de bovenbedoelde geheimhouding volledig in acht nemen. De bovenbedoelde geheimhoudingsverplichting geldt zowel gedurende de looptijd van deze overeenkomst als nadat de overeenkomst is beëindigd. De bovenbedoelde geheimhoudingsplicht geldt niet voor informatie die de aannemer langs andere weg heeft verkregen en/of welke reeds door andere leden van het bouwteam openbaar is gemaakt.

Artikel 12 Algemene Verordening Gegevensbescherming

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

Artikel 13 Overige Bepalingen

- 13.1 Partijen verklaren deze overeenkomst te beschouwen als een overeenkomst van opdracht in de zin van Boek 7, Titel 7, Afdeling I BW.
- 13.2 Opdrachtnemer kan zijn rechten en verplichtingen uit deze Geïntegreerde bouwteamovereenkomst zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever niet overdragen aan derden. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.
- 13.3 Opdrachtnemer is verplicht ten behoeve van haar aansprakelijkheid in de Ontwerpfase een ontwerpverzekering te sluiten en door regelmatige betaling van de verschuldigde premie gedurende de looptijd van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst in stand te houden. Opdrachtnemer legt aan Opdrachtgever een afschrift van de ontwerpverzekering over met bijbehorende verzekeringsvoorwaarden en bescheiden waaruit betaling van de verschuldigde premie blijkt. De polis van de ontwerpverzekering dient twee weken na het sluiten van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst ter goedkeuring aan Opdrachtgever worden voorgelegd. Opdrachtnemer dient Opdrachtgever als begunstigde aan te wijzen voor het geval Opdrachtnemer ten tijde van de uitkering in (voorlopige) surseance verkeert of in staat van faillissement is verklaard. Een mededeling begunstiging van Opdrachtnemer aan haar verzekeraar dient eveneens binnen twee weken na het sluiten van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst aan Opdrachtgever te worden verstrekt en na acceptatie te worden bijgevoegd als **Bijlage 7** bij deze Geïntegreerde bouwteamovereenkomst.

Artikel 14 Geschillen

- 14.1 Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht conform de geschillenregeling zoals opgenomen in het concept van de Turnkey realisatieovereenkomst.

Artikel 15 Bijlagen

- 15.1 De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst. Door ondertekening van deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst bevestigt Opdrachtnemer de bijlagen [als digitaal bestand] te hebben ontvangen.

In geval van tegenstrijdigheid geldt de onderstaande rangorde met betrekking tot de bijlagen, waarbij deze Geïntegreerde Bouwteamovereenkomst prevaleert boven de daarbij behorende bijlagen, behoudens eventuele afwijkingen opgenomen in de Inschrijvingsleidraad, welke afwijkingen voortgaan het op het bepaalde in deze overeenkomst voor zover ter zake ten gunste van Opdrachtgever meer/ anders is uitgevraagd, en de hierbij gevoegde bijlagen.

Bijlage 1:

Bijlage 2: Inschrijvingsleidraad met bijlagen

Bijlage 3: Inschrijving Opdrachtnemer

Bijlage 4: Situatietekening Locatie

Bijlage 5: Planning

Bijlage 6: Afstandsverklaring

Bijlage 7: Mededeling begunstigde verzekeraar Opdrachtnemer (nog aan te hechten)

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en getekend te PLAATS d.d. DATUM

.....

Opdrachtgever

Naam

Bestuurder

.....

Opdrachtnemer

Naam

Functie

Bijlage # bij de Bouwteamovereenkomst, inrichting begroting

In het kader van de bouwteamovereenkomst d.d. <datum> tussen gemeente Westland gevestigd te Naaldwijk en <naam aannemer> gevestigd te <plaatsnaam>, zal de aannemer de te verstrekken 'gespecificeerde calculatie' als volgt opstellen:

(door partijen zelf te bepalen)

- algemene bouwplaatskosten, gespecificeerd naar:
 - projectleiding
 - uitvoering
 - werkorganisatie
 - inzet materieel
 - bouwketen et cetera
 - materieel, klein materieel
- calculatie dient per bouwlaag en per ruimte te worden begroot;
- specificatie van prijzen van materialen en hoeveelheden;
- specificatie van arbeidsnormen en uurlonen per onderdeel;
- op te nemen werkzaamheden van onderaannemers dienen op verzoek te worden gespecificeerd middels offerte(s) van de onderaannemers.