

Corsa 24-0089256



Turnkey realisatieovereenkomst

Inzake: Bouwdeel Woontoren

Voorzieningen Cluster Fase 1

GEHEEM



Inhoudsopgave

De ondergetekenden:	3
Nemen het volgende in overweging:.....	3
Partijen komen overeen als volgt:	4
Artikel 1 Definities en algemene bepalingen	4
Artikel 2 Doel van de Overeenkomst en toepasselijke voorwaarden	7
Artikel 3 Opdracht, Werk, Onderhoudstermijn.....	7
Artikel 4 Prijs.....	7
Artikel 5 Verantwoordelijkheden van de Opdrachtnemer	8
Artikel 6 Oplevering	9
Artikel 7 Contractdocumenten	10
Artikel 8 Ontwerpwerkzaamheden.....	11
Artikel 9 Vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen	11
Artikel 10 Informatie die aan de Opdrachtnemer ter beschikking is gesteld	11
Artikel 11 Vrijkomende materialen.....	12
Artikel 12 Verband met andere werken	12
Artikel 13 Toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden	13
Artikel 14 Acceptatieplan	13
Artikel 15 Bewijslast ingeval van gebreken of tekortkomingen	14
Artikel 16 Betalingsregeling.....	14
Artikel 17 Boetebeding	15
Artikel 18 Zekerheidsstelling	15
Artikel 19 Verzekeringen	15
Artikel 20 Ketenaansprakelijkheidsregeling	16
Artikel 21 Wet Arbeid Vreemdelingen.....	17
Artikel 22 Intellectuele eigendomsrechten.....	17
Artikel 23 Tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst.....	17
Artikel 24 Recht van retentie	19
Artikel 25 Geschillen	19
Artikel 26 Domiciliekeuze	20



De ondergetekenden:

1. De STICHTING ARCADE mensen en wonen, gevestigd te (2671 GX) te Naaldwijk aan de Stokdijkkade 26, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27212889, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.G.M. Stribos, te dezen handelend als vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van Stichting Arcade hierna ook te noemen: “de Opdrachtgever”,

en

2. [...], gevestigd en kantoorhoudend aan [...] te [...], ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer [...] en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer/mevrouw [...], hierna te noemen: “**de Opdrachtnemer**”,

Ondergetekenden 1 en 2 tezamen nader te noemen: “**Partijen**”, ieder afzonderlijk als “**Partij**”.

Nemen het volgende in overweging:

- a. De Opdrachtgever is doende met de ontwikkeling van een woongebouw met 117 sociale huurwoningen en 13 middenhuurwoningen, inclusief daaraan gerelateerde algemene- technische- en verkeersruimten, alsmede een plintmix van commercieel verhuurbare ruimten binnen Voorzieningen Cluster Fase 1 gelegen op de Gebiedsontwikkeling Flora Campus Westland te Naaldwijk;
- b. De Opdrachtgever heeft in dat verband een Europese aanbestedingsprocedure gevolgd ter zake de advieswerkzaamheden en de engineering van het woongebouw, welke advieswerkzaamheden en engineering plaats heeft gevonden binnen een bouwteam;
- c. Met Opdrachtnemer is na het doorlopen van voormelde aanbestedingsprocedure een overeenkomst gesloten ter zake de advies- en engineeringsoopdracht binnen het bouwteam;
- d. Na voltooiing van die overeenkomst heeft de Opdrachtnemer een Aanbieding [kenmerk] d.d. [...] aan de Opdrachtgever gedaan voor de verdere engineering, de werk- en bouwvoorbereiding, de inkoop, de realisatie en de oplevering van het Werk;
- e. Naar aanleiding van die Aanbieding is de opdracht voorlopig gegund aan de Opdrachtnemer;



- f. De Opdrachtgever wenst de opdracht definitief te gunnen aan de Opdrachtnemer middels het sluiten van deze Overeenkomst, zoals de Opdrachtnemer de opdracht wenst te aanvaarden.

Partijen komen overeen als volgt:

Artikel 1 Definities en algemene bepalingen

De in deze Overeenkomst gehanteerde definities hebben in aanvulling en in afwijking op § 1 van de UAV-GC 2025 de hierna vermelde betekenis:

Aanbestedingsstukken:

Alle stukken die door de Opdrachtgever zijn opgesteld of vermeld ter omschrijving of bepaling van onderdelen van de aanbestedingsprocedure “UAV-GC E ‘Voorzieningen Cluster Fase 1 Flora Campus Westland in Bouwteam’ (D2025-02603)”.

Bouwdeel Maatschappelijk:

Het deel van het Werk bestaande uit het ISW Vakcollege+, afzonderlijk en partieel geïntegreerd in de Flower Tower op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping, een parkeergarage en een sporthal.

Bouwdeel WKO:

Het deel van het Werk, dat ziet op de gezamenlijke WKO-installatie, die ten behoeve van het Bouwdeel Maatschappelijk, uitgezonderd de parkeergarage, en het Bouwdeel Woontoren dient te worden gerealiseerd, inclusief bijbehorende bouwkundige voorzieningen en ruimten welke worden gerealiseerd op de begane grond.

Bouwdeel Woontoren:

Een woongebouw met 117 sociale huurwoningen, inclusief daaraan gerelateerde algemene-, technische- en verkeersruimten, alsmede 13 middenhuurwoningen, een plintmix van commercieel verhuurbare ruimten ter plaatse van de begane grond.

Bouwteamfase:

De fase waarin binnen een bouwteam, waar de Opdrachtnemer deel van uit heeft gemaakt, het Definitief Ontwerp integraal is uitgewerkt en vastgesteld en waarmee de volledige integrale ontwerpverantwoordelijkheid door Opdrachtnemer op zich is genomen, alsook de integrale ontwerpaansprakelijkheid bij Opdrachtnemer is komen te rusten.

Corsa 24-0089256



Dag:

Kalenderdag.

Definitief Ontwerp:

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.

Flower Tower:

Een gebouw bestaande uit zeventien (17) bouwlagen op de Bouwkavel, bestaande uit:

- a. Het Bouwdeel Maatschappelijk (partieel);
- b. Bouwdeel WKO (partieel);
- c. Bouwdeel Wonen;

voor zover zich bevindend op de Locatie.

Inschrijvingsleidraad:

Document waarin de Opdrachtgever de Opdracht heeft beschreven. Waar Inschrijvingsleidraad staat, kan ook Beschrijvend document of Leidraad gelezen worden.

Locatie:

Het perceel kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, Sectie C, nummer 1174 en 4687, ter grootte van circa 895,23 m², zoals nader weergegeven op de in Bijlage @@ weergegeven situatietekening.

Onderhoudstermijn:

De in deze Overeenkomst genoemde periode waarin de Opdrachtnemer voor het onderhoud van het Werk zorg moet dragen.

Opdracht(en):

De Opdracht die onderwerp is van de Overeenkomst(en).

Overeenkomst:

De onderhavige overeenkomst die erin voorziet dat de Opdrachtnemer in opdracht van de Opdrachtgevers op basis van de Modelbasisovereenkomst UAV-GC 2025 en de UAV-GC 2025 overeenkomstig de vraagspecificatie en overige contractdocumenten tot realisatie van het Werk komt. Daarin is onder meer bepaald dat de Opdrachtnemer de volledige ontwerpverantwoordelijkheid voor het Werk op zich neemt inclusief het



Voorlopig Ontwerp, het in de Bouwteamfase tot stand gekomen Definitief Ontwerp, welk Definitief Ontwerp alsdan door de Opdrachtnemer als eigen ontwerp wordt aanvaard.

Start bouw:

Het daadwerkelijk starten van de uitvoeringswerkzaamheden ten behoeve de realisatie van het Werk zoals voorzien in de bijgevoegde planning (Bijlage @@ nog aan te hechten).

Technisch ontwerp (TO):

De nadere technische uitwerking van het Definitief Ontwerp.

UAV-GC 2025:

UAV-GC staat voor Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen. Het zijn algemene voorwaarden die door de CROW zijn vastgesteld en die specifiek zijn bedoeld voor opdrachten waarbij zowel het ontwerp als de uitvoering van de werkzaamheden bij één partij worden neergelegd.

Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO):

Het door Opdrachtnemer in de realisatiefase op te stellen ontwerp op basis waarvan het Werk wordt gerealiseerd.

Vrijkomende materialen:

Alle materialen die bij het verrichten van de Werkzaamheden uit hun uitgangspositie worden verplaatst (bijvoorbeeld door ontgraven, breken slopen, frezen opnemen, enzovoort) bagger(specie) daaronder mede begrepen.

Werk:

De realisatie van een woongebouw met 117 sociale huurwoningen, inclusief daaraan gerelateerde algemene-, technische- en verkeersruimten, alsmede 13 middenhuurwoningen, een plintmix van commercieel verhuurbare ruimten ter plaatse van de begane grond binnen Voorzieningen Cluster fase 1 gelegen op de gebiedsontwikkeling Flora Campus Westland te Naaldwijk, welk Werk een programmatisch onlosmakelijk geheel zal vormen in die zin dat de gebouwen constructief gedilateerd zijn van elkaar, maar zij bouwkundig en installatietechnisch wel een verbinding hebben ter plaatse van de overgang tussen de Bouwdelen Maatschappelijk en Woontoren, alsook via het Bouwdeel WKO, en aldus het Werk een onlosmakelijk geheel zal vormen met de Flower Tower en met het Bouwdeel Maatschappelijk (partieel, voor zover niet gelegen op de Locatie).



Artikel 2 Doel van de Overeenkomst en toepasselijke voorwaarden

1. Partijen verklaren de Overeenkomst te beschouwen als een overeenkomst van aanneming van werk in de zin van artikel 7:750 Burgerlijk Wetboek.
2. Op de Overeenkomst zijn van toepassing de UAV-GC 2025, indien en voor zover daarvan in de Overeenkomst niet wordt afgeweken. Iedere afwijking van de UAV-GC 2025 in de Overeenkomst geldt als een uitdrukkelijke afwijking. Partijen verklaren met de inhoud van de UAV-GC 2025 bekend te zijn.
3. Partijen streven ernaar bij hun samenwerking rekening te houden met elkaars gerechtvaardigde belangen. Partijen zullen gezamenlijk afspraken maken over de wijze waarop deze communicatie zal plaatsvinden een en ander met inachtneming van het bepaalde in Vraagspecificatie.

Artikel 3 Opdracht, Werk, Onderhoudstermijn

1. De Opdrachtgever draagt hierbij aan de Opdrachtnemer op, die verklaart deze opdracht te aanvaarden op basis van de Vraagspecificatie, het in de Bouwteamfase tot stand gekomen Definitief Ontwerp en de Aanbieding door middel van Ontwerp- en Uitvoeringswerkzaamheden realiseren van het Werk, conform hetgeen in deze Overeenkomst en de daarmee samenhangende overeenkomsten ter zake het Bouwdeel Maatschappelijk respectievelijk het Bouwdeel WKO is bepaald.
2. Partijen komen overeen dat een Onderhoudstermijn overeenkomstig § 27 UAV-GC 2025 geldt van 6 (zes) maanden voor de bouwkundige werken en van 12 maanden voor de installatietechnische werken en beplantingen. Deze termijn gaat in op de feitelijke datum van oplevering.
3. Met betrekking tot de in § 4 lid 3 UAV-GC 2025 bedoelde eisen die voortvloeien uit het bijzonder gebruik dat van het Werk zal worden gemaakt, stellen partijen vast dat zij deze eisen voldoende met elkaar hebben besproken voorafgaande aan de ondertekening van deze Overeenkomst en dat deze eisen uitputtend in de Vraagspecificatie zijn vastgelegd.

Artikel 4 Prijs

1. Met inachtneming van het bepaalde in § 3 lid 9 UAV-GC 2025, betaalt de Opdrachtgever voor het ontwerp, de realisatie en het onderhoud gedurende de Onderhoudstermijn van het Werk aan Opdrachtnemer een totaal bedrag van [...] euro, exclusief BTW, zegge [...] welk bedrag voldaan wordt overeenkomstig de in de Vraagspecificatie bedoelde Termijnstaat.



2. Verrekening van de in § 11 lid 3 UAV-GC 205 bedoelde wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten, alsmede indexering van de in het eerste lid van dit artikel genoemde prijs vindt niet plaats. De in het eerste lid van dit artikel genoemde prijs is derhalve prijsvast tot einde Werk.
3. De oplevertermijn betreffende de uitvoeringswerkzaamheden met betrekking tot de realisatie van het Werk, wordt door Opdrachtgever eerst betaalbaar gesteld, nadat de Opdrachtgever het Werk heeft aanvaard conform § 24 of § 25 UAV-GC 2025 en is exclusief de onderhoudstermijnen bouwkundig en installaties. Een opleverdossier dient door de Opdrachtnemer bij het verzoek tot aanvaarding van het Werk ter acceptatie te worden ingediend.
4. De termijnen ter zake de onderhoudstermijnen bouwkundig en installaties worden na afloop van de onderhoudstermijnen en dus zes (6) respectievelijk twaalf (12) maanden na oplevering door Opdrachtgever betaalbaar gesteld.

Artikel 5 Verantwoordelijkheden van de Opdrachtnemer

1. Gedurende de Bouwteamfase is de Opdrachtnemer in kennis gesteld van de Vraagspecificatie en de bij de Vraagspecificatie gevoegde Annexen alsmede deze Overeenkomst. De Opdrachtnemer heeft hiervan als lid van het bouwteam zijn bijdrage gedaan als het gaat om aspecten met betrekking tot de realisatie (inkoop, werk- en bouwvoorbereiding, realisatie en oplevering) en als deskundige kennis genomen en is door de Opdrachtgever in de gelegenheid gesteld gedurende de Bouwteamfase hierover vragen te stellen, opmerkingen te maken en de Opdrachtgever te waarschuwen voor tegenstrijdigheden tussen de Vraagspecificatie, de Annexen (evenals tegenstrijdigheden tussen de Annexen onderling) en de Overeenkomst dan wel overige onvolkomenheden.
2. De Opdrachtnemer neemt de volledige ontwerpverantwoordelijkheid voor het Werk op zich inclusief het Voorlopig Ontwerp en het in de Bouwteamfase tot stand gekomen Definitief Ontwerp, welk Definitief Ontwerp de Opdrachtnemer als eigen ontwerp aanvaardt. De Opdrachtnemer neemt de volledige uitvoerings-, coördinatie- en realisatierisico's op zich. Dit omvat mede, maar niet uitsluitend de integrale constructieve en bouwkundige samenhang van beide bouwdelen, de raakvlakken tussen de drie bouwdelen en de technische installaties, de naleving van publiekrechtelijke voorschriften, vergunningen en kwaliteitsborging, de ontwerp- en uitvoeringsfouten, ongeacht de herkomst van voornoemde fouten) en de deugdelijkheid, veiligheid en functionaliteit van het totale gebouw. Dit omvat onder meer, maar daartoe niet beperkt, de integrale constructieve en bouwkundige samenhang van de verschillende bouwdelen, de raakvlakken tussen de (drie) bouwdelen en de technische installaties, de naleving van publiekrechtelijke



voorschriften, vergunningen en kwaliteitsborging en ontwerp- en uitvoeringsfouten, ongeacht de herkomst daarvan en de deugdelijkheid, veiligheid en functionaliteit van het totale gebouw.

3. Aan § 4 UAV-GC 2025 wordt het volgende lid 14 toegevoegd: De Opdrachtnemer dient de Opdrachtgever terstond op de hoogte te stellen van alle ongevallen en bijna-ongevallen op het werkterrein. De Opdrachtnemer 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 de Opdrachtnemer gemaakte kosten blijven voor rekening van de Opdrachtnemer, tenzij van hem meer wordt verlangd dan redelijkerwijs van hem kan worden geveerd.
4. Aan § 4 UAV-GC 2025 wordt het volgende lid 15 toegevoegd: Opdrachtnemer zorgt voor goede informatievoorziening en communicatie met de omwonenden tijdens de voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden. De werkzaamheden worden overeenkomstig deze Overeenkomst en de met de omwonenden gemaakte afspraken uitgevoerd. Afwijkingen dan wel wijzigingen worden tijdig en duidelijk met de omwonenden gecommuniceerd. Omwonenden ontvangen een contactadres c.q. -persoon waar zij terecht kunnen indien zij vragen hebben over de werkzaamheden en waar zij eventueel daardoor ontstane schade kunnen melden. Een informatie- en communicatieplan voor omwonenden dient door de Opdrachtnemer ter acceptatie te worden ingediend.

Artikel 6 Oplevering

1. Het Werk dient met inachtneming van de in de bij de Vraagspecificatie gevoegde Annex @@ opgenomen planning door de Opdrachtnemer te worden gerealiseerd, en wel zodanig dat het conform het bepaalde in § 24 UAV-GC 2025 gereed is voor aanvaarding door de Opdrachtgever op [datum invullen]. Deze datum wordt door partijen aangemerkt als de in deze Overeenkomst vastgelegde datum van oplevering van het gehele Werk. In aanvulling op het bepaalde in § 24 lid 1 UAV-GC 2025 geldt dat het verzoek van de Opdrachtnemer tot aanvaarding door de Opdrachtgever vergezeld dient te gaan van alle volgens de Vraagspecificatie vereiste bescheiden. Een verzoek dat niet aan de gestelde eisen voldoet wordt gemotiveerd verworpen en als niet gedaan beschouwd. In afwijking van het bepaalde in § 24 lid 2 UAV-GC 2025 geldt dat de termijn van tien Dagen wordt vervangen door een termijn van vijftien Dagen.



2. Indien de Start bouw ten gevolge van niet voor rekening van de Opdrachtnemer komende omstandigheden later plaats vindt dan voorzien in de bij de Vraagspecificatie gevoegde Annex @@ (planning) geldt dat de datum waarop de (onderdelen) van het Werk gereed dienen te zijn voor aanvaarding als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, evenredig met de datum van de Start bouw in tijd opschuiven. De bouwtijd (zijnde periode tussen de Start bouw en het moment van aanvaarding) zoals opgenomen in planning in de bij de Vraagspecificatie gevoegde Annex @@ wijzigt niet. Opdrachtnemer heeft in dat geval geen recht op schadevergoeding.

Artikel 7 Contractdocumenten

1. De volgende contractdocumenten omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen die voor partijen uit de Overeenkomst voortvloeien:
 - a. de door partijen ingevulde en ondertekende Overeenkomst met inbegrip van de Annexen bij de Overeenkomst;
 - b. de Vraagspecificatie;
 - c. de door partijen geparafeerde, bij de Vraagspecificatie gevoegde dan wel te voegen volgende Annexen:
 - i. model bankgarantie;
 - ii. Definitief Ontwerp;
 - iii. Verbod Russische betrokkenheid;
 - iv. Grondonderzoek Flora Campus;
 - v. Bijlage Bouwrijp en Woonrijp maken koopovereenkomst grondde verzekeringen;
 - vi. ...;
 - d. de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen 2005 (UAV-GC 2025);
 - e. de Aanbieding;
 - f. de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2025, voor zover die door de Opdrachtnemer ter kennis zijn gebracht van de Opdrachtgever.
2. Indien contractdocumenten onderling tegenstrijdig zijn, geldt, tenzij een andere bedoeling uit de Overeenkomst voortvloeit, de volgende rangorde:
 - a. de Overeenkomst;
 - b. de Vraagspecificatie;
 - c. de bij de Vraagspecificatie gevoegde Annexen;
 - d. de UAV-GC 2025;
 - e. de Aanbieding (behalve in die gevallen dat de kwaliteit van het aangeboden uitgaat boven de in de Vraagspecificatie geëiste kwaliteit, in welke gevallen



de Aanbieding prevaleert boven alle andere contractdocumenten met uitzondering van de Overeenkomst);

- f. de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2025, voor zover die door de Opdrachtnemer ter kennis zijn gebracht van de Opdrachtgever.
3. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de inhoud van de Documenten, voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen twee of meer Documenten, alsmede voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen verschillende onderdelen van één Document.
4. De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen eisen in de Vraagspecificatie, alsmede voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen de door de Opdrachtgever opgestelde Annexen bij de Vraagspecificatie.
5. Het in lid 4 bepaalde laat onverlet de verplichting van de Opdrachtnemer om de Opdrachtgever te waarschuwen zoals bepaald in artikel 4 lid 1 van deze Overeenkomst.

Artikel 8 Ontwerpwerkzaamheden

1. In het kader van deze Overeenkomst dient de Opdrachtnemer het Definitief Ontwerp te controleren, optimaliseren en de ontwerpverantwoordelijkheid voor het Voorlopig Ontwerp en het Definitief ontwerp over te nemen overeenkomstig hetgeen is bepaald artikel 5 lid 2 van de Overeenkomst. Het Definitief Ontwerp dient de Opdrachtnemer uit te werken tot een Technisch Ontwerp en een Uitvoeringsgereed Ontwerp.

Artikel 9 Vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen

1. Bij de Vraagspecificatie is door middel van een Annex een overzicht gevoegd van de vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen die de Opdrachtgever verkregen moet hebben voor de opzet en het gebruik van het Werk of die overigens nodig zijn voor het Werk.
2. De in § 10 lid 1 UAV-GC 2025 bedoelde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen, die niet vermeld staan in de in lid 1 bedoelde Annex, moeten voorafgaand aan de betreffende uitvoeringswerkzaamheden door de Opdrachtnemer zijn verkregen.

Artikel 10 Informatie die aan de Opdrachtnemer ter beschikking is gesteld

1. Naast de in deze Overeenkomst, de Vraagspecificatie en in de Annexen genoemde documenten stelt de Opdrachtgever geen aanvullende informatie aan de



Opdrachtnemer ter beschikking [**ALTERNATIEF:** verplicht de Opdrachtgever zich de volgende informatie aan de Opdrachtnemer ter beschikking te stellen: ...].

2. De Opdrachtgever zal geen goederen aan de Opdrachtnemer ter beschikking stellen buiten hetgeen reeds in de Vraagspecificatie en de daarbij behorende Annexen is vastgelegd.

Artikel 11 Vrijkomende materialen

1. Alle Vrijkomende materialen worden eigendom van de Opdrachtnemer en zullen voor zijn rekening en risico op een behoorlijke wijze van de Locatie worden afgevoerd, behoudens voor zover de Opdrachtnemer aantoont dat het Vrijkomende materialen betreft die Opdrachtnemer in het kader van de werkzaamheden redelijkerwijs niet behoefde te verwachten, in welk geval de Opdrachtnemer recht heeft op kostenvergoeding en/of termijnverlenging, met inachtneming van het bepaalde in § 44 lid 1 sub a UAV-GC 2025.
2. Opdrachtnemer dient ten aanzien van de Vrijkomende Materialen te handelen overeenkomstig het bepaalde in Annex @@.

Artikel 12 Verband met andere werken

1. Indien in opdracht van de Opdrachtgever werkzaamheden door nevenopdrachtnemers worden verricht, die van invloed zijn op het Werk, worden deze werkzaamheden gecoördineerd door de Opdrachtnemer.
2. Het Werk vormt een programmatisch onlosmakelijk geheel met het Bouwdeel Maatschappelijk en met het Bouwdeel WKO. De procedure voor het vaststellen van eventueel meer- en minderwerk is als volgt:
 - a. De Opdrachtnemer dient elk Verzoek Tot Wijziging (VTW) schriftelijk en gespecificeerd ter goedkeuring voor te leggen aan de Opdrachtgever. Indien een wijziging gevolgen heeft voor meer Bouwdelen dan het Bouwdeel Woontoren, wordt het voorstel gelijktijdig voorgelegd aan de Opdrachtgever en aan de Opdrachtgever(s) van het andere Bouwdeel of de andere Bouwdelen waar het gevolgen voor heeft.
 - b. Partijen en de opdrachtgever(s) van het andere Bouwdeel of de andere Bouwdelen waarvoor het gevolgen heeft, beslissen binnen een redelijke termijn en stemmen onderling af indien een wijziging gevolgen heeft voor de integrale werking van de Flower Tower en aansluitende gebouwen vallende onder het Bouwdeel Maatschappelijk.
 - c. De Opdrachtnemer is niet gerechtigd meerwerk uit te voeren zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de betreffende opdrachtgever(s),



behoudens spoedeisende situaties waarin uitstel tot schade of veiligheidsrisico's zou leiden hetgeen dan terstond ook als zodanig gemeld dient te worden door de Opdrachtnemer en de betrokken Opdrachtgever aan de andere Partij en de – voor zover er sprake is van eventuele gevolgen voor de andere Bouwdelen in het project – ook aan de betrokken opdrachtgever van deze andere Bouwdelen.

Artikel 13 Toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden

1. Bij de Vraagspecificatie is door middel van een Annex een toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden gevoegd. In dit toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden zijn vastgelegd:
 - a. een opsomming van de Ontwerpdocumenten die de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever ter toetsing moet overhandigen;
 - b. de termijnen waarbinnen de sub a bedoelde Ontwerpdocumenten moeten worden overhandigd;
 - c. een omschrijving van de gegevens die de Opdrachtnemer moet voegen bij de te overleggen Ontwerpdocumenten; en
 - d. de specifieke onderdelen van de Ontwerpwerkzaamheden waarvan de Opdrachtgever wil toetsen of zij worden verricht door hulppersonen van de Opdrachtnemer die over de daarvoor vereiste kwalificaties beschikken.

Artikel 14 Acceptatieplan

1. Bij de Vraagspecificatie is door middel van een Annex een acceptatieplan gevoegd. In dit acceptatieplan zijn vastgelegd:
 - a. een opsomming van de door de Opdrachtnemer ter Acceptatie voor te leggen Documenten, gemachtigden en zelfstandige hulppersonen die de Opdrachtnemer voornemens is aan te wijzen of in te schakelen in het kader van de Overeenkomst, alsmede van specifieke werkzaamheden of resultaten van werkzaamheden;
 - b. de tijdstippen waarop de Opdrachtnemer de sub a bedoelde Documenten, zelfstandige hulppersonen, werkzaamheden en resultaten van werkzaamheden ter Acceptatie moet voorleggen;
 - c. de gegevens die de Opdrachtnemer moet overleggen telkens wanneer een verzoek tot Acceptatie wordt ingediend;
 - d. de geobjectieerde criteria waaraan de Documenten, gemachtigden, zelfstandige hulppersonen, werkzaamheden en resultaten van



werkzaamheden moeten voldoen om voor Acceptatie in aanmerking te komen; en

- e. de termijn waarbinnen de Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer moet meedelen of de hier bedoelde Documenten, gemachtigden, zelfstandige hulppersonen, werkzaamheden of resultaten van werkzaamheden als geaccepteerd worden beschouwd.

Artikel 15 Bewijslast ingeval van gebreken of tekortkomingen

1. Indien na het verstrijken van de Onderhoudstermijn een gebrek in een of meer onderdelen van het Werk aan het licht komt, dient de Opdrachtnemer in afwijking van het bepaalde in § 28 lid 1 sub (a) UAV-GC 2025 te bewijzen dat die gebreken niet te wijten zijn aan zijn schuld en dat zij evenmin krachtens wet, rechtshandeling of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komen.
2. In afwijking van § 28 lid 3 UAV-GC 2025 is de door de Opdrachtnemer te vergoeden schade beperkt tot een maximum van € 5.000.000,- (zegge vijf miljoen) per gebeurtenis en tot maximum van € 10.000.000,- (zegge tien miljoen) per jaar (per Bouwdeel).

Artikel 16 Betalingsregeling

1. De in § 33 lid 6 UAV-GC 2025 genoemde termijnstaat dient te worden opgesteld door de Opdrachtnemer conform de eisen zoals genoemd de Vraagspecificatie.
2. De prestatieverklaring voor een afgerond onderdeel van het Werk wordt verstrekt volgens het model dat is opgenomen in een bij de Vraagspecificatie gevoegde Annex @@. De Opdrachtnemer heeft recht op afgifte van de prestatieverklaring indien:
 - a. aantoonbaar is voldaan aan alle eisen uit de Vraagspecificatie met betrekking tot het betreffende onderdeel van het Werk; en
 - b. aan alle overige eisen en voorwaarden van de Overeenkomst is voldaan.
3. Het in § 33 lid 6 UAV-GC 2025 bedoelde adres luidt:
...
4. De in § 33 lid 6 UAV-GC 2025 bedoelde gegevens zijn de volgende:
 - a. ...;
 - b.



Artikel 17 Boetebeding

1. Het in § 36 lid 3 UAV-GC 2025 bedoelde boetebedrag bij overschrijding van de uiterste datum van Oplevering bedraagt voor Bouwdeel Woontoren € 18.000,- per Dag (voor Bouwdeel Woontoren komt dit neer op € 150,- per Dag / woning), waarbij ten aanzien van zowel het Bouwdeel Maatschappelijk als het Bouwdeel Woontoren geldt dat deze pas opgeleverd kunnen worden indien ook het Bouwdeel WKO opgeleverd kan worden/ is.
2. Naast de op grond van deze Overeenkomst bedoelde boetebedragen is de Opdrachtgever te allen tijde gerechtigd aanspraak te maken jegens de Opdrachtnemer op de door haar geleden en nog te lijden schade als gevolg van een tekortkoming in de nakoming van opdrachtnemer. Deze schadevergoeding is slechts verschuldigd, indien en voor zover de schade, de bij Opdrachtnemer in rekening gebrachte en aan Opdrachtgever betaalde boetebedragen overschrijdt.

Met opmerkingen [WVA1]: Aangepast cf overleg en chat overleg 23.06.2026

Artikel 18 Zekerheidsstelling

1. De Opdrachtnemer is verplicht de in § 38 lid 1 UAV-GC 2025 bedoelde zekerheid te stellen voor de nakoming van zijn verplichtingen met betrekking tot de realisatie van het Werk als bedoeld in artikel 3 lid 1 van de Overeenkomst, conform het model-bankgarantie dat is opgenomen als Bijlage 10 bij de Aanbestedingsstukken. De waarde van de te stellen zekerheid is gelijk aan 5% van het totaal van de in artikel 4 lid 1 van de Overeenkomst vastgelegde Aanneemsom, exclusief BTW.
2. De Opdrachtnemer dient na bekendmaking van het gunningsvoornemen en voorafgaand aan de definitieve gunning de in artikel 18 lid 1 van de Overeenkomst bedoelde bankgarantie te overleggen.
3. Indien de Opdrachtnemer de in de voorgaande leden bedoelde verplichting(en) niet nakomt, is de Opdrachtgever gerechtigd op de eerste termijn en zo nodig op daarop volgende termijnen een bedrag in te houden ter hoogte van de bankgarantie.

Artikel 19 Verzekeringen

1. In aanvulling op het bepaalde in § 39 lid UAV-GC 2025 geldt dat de Opdrachtnemer gedurende de duur van de uitvoering van het Werk een ontwerpaansprakelijkheids-, een beroepsaansprakelijkheids-, een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering en een CAR-verzekering dient aan te gaan, ieder met een verzekerde som van ten minste € 5.000.000,- per gebeurtenis en van € 10.000.000,- per jaar. In laatstgenoemde verzekering dienen de Opdrachtgever, eventuele onderaannemers en/of adviseurs te zijn meeverzekerd.



2. Op eerste verzoek van Opdrachtgever is Opdrachtnemer gehouden om bewijs te overleggen dat de in artikel 19 lid 1 van de Overeenkomst genoemde verzekeringen door haar zijn aangegaan, alsmede de toepasselijke polisvoorwaarden en bewijs van premiebetaling.

Artikel 20 Ketenaansprakelijkheidsregeling

1. De Opdrachtnemer werkt uitsluitend op een wijze die toegestaan is c.q. vereist is op basis van de Ketenaansprakelijkheidsregeling en de geldende aanvullingen daarop. De zelfstandige hulppersonen (onderaannemers) van de Opdrachtnemer dienen eveneens aan het gestelde in de Ketenaansprakelijkheidsregeling te voldoen. De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever c.q. blijft haar volledig vrijwaren ter zake van enige aanspraken die de Belastingdienst te eniger tijd met betrekking tot de uitvoering van het Werk jegens de Opdrachtgever zal stellen uit hoofde van de Ketenaansprakelijkheidsregeling. De omvang van deze vrijwaring is gelijk aan de vordering die de Belastingdienst op de Opdrachtgever heeft, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden kosten. Deze vordering van de Opdrachtgever op de Opdrachtnemer zal direct opeisbaar zijn zonder rechterlijke tussenkomst.
2. De Opdrachtnemer stemt er zonder enig voorbehoud mee in dat door de Opdrachtgever een voorgeschreven deel van de aan de Opdrachtnemer toekomende opdrachtsom of termijnen op een G-rekening van de Opdrachtnemer wordt overgemaakt. Voor deze opdracht wordt het percentage van het loonkostenbestanddeel dat op de G-rekening dient te worden gestort, vastgelegd op 36%, hetgeen resulteert in een storting op de G-rekening groot 36% van de opdrachtsom of iedere deelbetaling daarvan van de loonsom of iedere deelbetaling daarvan.
3. Desgevraagd moet de Opdrachtnemer na het verstrijken van elk kalenderkwartaal aan de Opdrachtgever de meest recente verklaring van de Belastingdienst verstrekken omtrent zijn betalingsgedrag inzake de afdracht van loonbelasting en sociale verzekeringspremies. De Opdrachtnemer moet deze bepaling in eventueel door hem af te sluiten (onderaannemings) overeenkomsten opnemen en de zelfstandige hulppersoon (onderaannemer) verplichten deze bepaling in eventueel door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten op te nemen.
4. Alle voor het Werk in te schakelen zelfstandige hulppersonen (onderaannemers) moeten een geblokkeerde rekening hebben geopend als bedoeld in de Uitvoeringsregeling Inleners-, Keten- en Opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004. De Opdrachtnemer moet deze bepaling in eventueel door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten opnemen en de zelfstandige hulppersoon



(onderaannemer) verplichten deze bepaling in eventueel door hem af te sluiten (onderaannemings) overeenkomsten op te nemen.

Artikel 21 Wet Arbeid Vreemdelingen

1. De Opdrachtnemer staat ervoor in dat hij alle zijn in het kader van de Wet Arbeid Vreemdelingen opgelegde verplichtingen tijdig en correct zal nakomen. Mede in dit verband zal de Opdrachtnemer tijdig zorgen voor:
 - a. het op eerste verzoek van de Opdrachtgever overleggen van alle benodigde en rechtsgeldige tewerkstellingsvergunningen;
 - b. het op elk door de Opdrachtgever gewenst moment overleggen aan de Opdrachtgever van alle benodigde afschriften van de documenten als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder 1° tot en met 3° van de Wet op de Identificatieplicht.
- c. De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever voor de mogelijke gevolgen, daaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen de oplegging van een eventuele administratieve boete ingeval van een tekortkoming in de nakoming van de in vorig lid opgelegde verplichtingen.

Artikel 22 Intellectuele eigendomsrechten

1. Opdrachtnemer draagt bij voorbaat alle intellectuele eigendomsrechten, het auteursrecht daaronder begrepen, die hem rechtens toekomen dan wel heeft verkregen ter zake van het Project zonder beperkingen over aan Opdrachtgever.
2. Het is de Opdrachtgever te allen tijde toegestaan zonder instemming van de Opdrachtnemer na aanvaarding het Werk aan te passen, geheel of gedeeltelijk te slopen en/of te renoveren, wanneer eisen van veiligheid, arbeidsomstandigheden, wet- en regelgeving en/of bedrijfseconomische omstandigheden dat meebrengen.
3. De vergoeding voor de in artikel 23 lid 1 van de Overeenkomst genoemde rechten is verdisconteerd in de prijs.

Artikel 23 Tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst

1. In aanvulling op § 43 van de UAV-GC 2025 heeft de Opdrachtgever het recht de Overeenkomst, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, geheel of gedeeltelijk te ontbinden middels een tot de Opdrachtnemer gericht aangetekend schrijven indien zich één van de navolgende omstandigheden voordoet:



- a. de Opdrachtnemer zijn bedrijfsuitoefening geheel dan wel een wezenlijk gedeelte daarvan staakt dan wel overdraagt, dan wel indien de Opdrachtnemer wordt geliquideerd, vereffend en/of ontbonden;
 - b. indien de Opdrachtnemer de vrije beschikking mocht verliezen over zijn vermogen of een zodanig gedeelte daarvan, respectievelijk op een zodanige wijze dat naar het oordeel van de Opdrachtgever deugdelijke en tijdige uitvoering van de Overeenkomst in gevaar dreigt te komen;
 - c. de Opdrachtnemer (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt, aan de Opdrachtnemer (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend, het faillissement van de Opdrachtnemer wordt aangevraagd of de Opdrachtnemer in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt;
 - d. vast komt te staan dat de Opdrachtnemer in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst en, nadat de Opdrachtnemer schriftelijk in gebreke is gesteld, het verzuim niet binnen de daarvoor door de Opdrachtgever gestelde termijn opheft. Reeds voordat de gestelde termijn is verstreken, is de Opdrachtgever in dringende gevallen gerechtigd voor rekening van de Opdrachtnemer zodanige maatregelen te nemen als hij te nutte van het Werk dienstig oordeelt;
 - e. Opdrachtgever in omstandigheden komt te verkeren die reden zou zijn geweest voor uitsluiting als bedoeld in de Aanbestedingsleidraad d.d. 17 augustus 2026.
2. De Opdrachtgever heeft na ontbinding als bedoeld in lid 1 van dit artikel het recht de werkzaamheden zelf of door een andere Opdrachtnemer uit te (doen) voeren. Voorts heeft de Opdrachtgever het recht de prijs althans het onbetaald gebleven gedeelte daarvan geheel of gedeeltelijk aan te wenden tot betaling van de door de Opdrachtnemer bij de werkzaamheden betrokken derden, waarbij de Opdrachtgever jegens de Opdrachtnemer alsdan gekweten zal zijn ten belope van de aan die betrokkenen betaalde bedragen. Daarnaast is de Opdrachtgever gerechtigd de schade en (meer)kosten die voor de Opdrachtgever (zullen) ontstaan aan de Opdrachtnemer in rekening te brengen dan wel deze schade en (meer)kosten te verrekenen met hetgeen de Opdrachtgever eventueel nog aan de Opdrachtnemer ter zake van de uitvoering van de werkzaamheden verschuldigd mocht blijken te zijn.
 3. Indien de Overeenkomst eindigt op grond van het bepaalde in dit artikel is de Opdrachtgever gerechtigd van alle Documenten naar goeddunken gebruik te maken en deze aan derden ter beschikking te stellen, zonder dat de Opdrachtgever ter zake enige vergoeding verschuldigd is. De Opdrachtnemer zal de Documenten



op eerste verzoek aan de Opdrachtgever overhandigen. Voorts zal de Opdrachtnemer generlei recht jegens één der bij de werkzaamheden betrokken of te betrekken derden kunnen doen gelden. De Opdrachtnemer dient ervoor zorg te dragen dat een gelijklopend beding in de desbetreffende overeenkomsten met de zelfstandige hulppersonen wordt opgenomen. De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever voor schade als gevolg van het feit dat een zelfstandige hulppersoon dit beding niet nakomt.

Artikel 24 Recht van retentie

1. De Opdrachtnemer verklaart dat hij met betrekking tot het Werk of delen van het Werk, afstand doet van zijn mogelijkheid om zich op het retentierecht te beroepen ter zake van het Werk of elk ander recht om de oplevering op te schorten of het Werk in zijn geheel of delen daarvan in bezit te houden, tenzij de Opdrachtgever in verzuim is met betrekking tot de nakoming van zijn financiële verplichtingen jegens de Opdrachtnemer.
2. De Opdrachtnemer bedingt bij ieder van de zelfstandige hulppersonen dat zij eveneens afstand doen van hun mogelijkheid zich op eventuele retentierechten te beroepen ter zake van het Werk en draagt zorg dat het daartoe strekkende beding wordt opgenomen in de desbetreffende overeenkomst met de zelfstandige hulppersoon. De Opdrachtnemer zal op eerste verzoek van de Opdrachtgever aantonen dat deze verplichting in die overeenkomsten is nagekomen. De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever voor schade als gevolg van het uitoefenen van het retentierecht door een zelfstandig hulppersoon.

Artikel 25 Geschillen

1. Geschillen die voortkomen uit deze Overeenkomst en/of hieruit voortvloeiende overeenkomsten zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter van de rechtbank Den Haag.
2. Voor zover in deze Overeenkomst niet anders is bepaald, geldt dat een Partij in verzuim is als zij, na door de wederpartij in gebreke te zijn gesteld, gedurende een termijn van maximaal dertig dagen nalatig is of blijft aan haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst te voldoen. In dat geval is de wederpartij gerechtigd de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden door een schriftelijke verklaring aan de nalatige Partij.



Artikel 26 Domiciliekeuze

1. Ter zake van deze Overeenkomst kiezen partijen domicilie als volgt:
 - a. de Opdrachtgever:
...
 - b. de Opdrachtnemer:
...

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud te [...], d.d. (.././...)

Opdrachtgever

Opdrachtnemer