REALISATIEOVEREENKOMST

Project [naam]
te [plaatsnaam]

Stichting Stadlander

en

[bouwpartner]

CONCEPT

Datum getekend: ……
Opgesteld door: Onno Molders | VBTM Advocaten

Inhoudsopgave ROK

Hoofdstuk 1 – Uitgangspunten van het Project

Artikel 1 – Definities
Artikel 2 – Algemene verplichtingen
Artikel 3 – Uitgangspunten van het Project
Artikel 4 – Prijs en betaling
Artikel 5 – Meer- en minderwerk
Artikel 6 – Vergunningen en ontheffingen
Artikel 7 – Kwaliteitsborging
Artikel 8 – Bodemgesteldheid, bouw- en woonrijp maken en nutsvoorzieningen
Artikel 9 – Belendende percelen

Hoofdstuk 2 – Uitvoering van het Project en aansprakelijkheid

Artikel 10 – Algemene uitvoeringsbepalingen
Artikel 11 – Procesbegeleiding
Artikel 12 – Start Bouw en uitvoeringstermijn
Artikel 13 – Oplevering
Artikel 14 – Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid na oplevering
Artikel 15 – Garanties
Artikel 16 – Aansprakelijkheid en vrijwaring

Hoofdstuk 3 – Bankgarantie en verzekeringen

Artikel 17 – Bankgarantie
Artikel 18 – Verzekeringen

Hoofdstuk 4 – Van toepassing zijnde voorwaarden

Artikel 19 – Retentierecht
Artikel 20 – Ketenaansprakelijkheidsregeling, verlegging BTW
Artikel 21 – Wet aanpak schijnconstructies
Artikel 22 – Wet arbeid vreemdelingen
Artikel 23 – Arbeidsomstandigheden
Artikel 24 – Geheimhouding
Artikel 25 – AVG
Artikel 26 – Overdracht

Hoofdstuk 5 – Tussentijdse beëindiging van de overeenkomst en slotbepalingen

Artikel 27 – Tussentijdse beëindiging van de overeenkomst
Artikel 28 – Opschortende voorwaarden
Artikel 29 – Ontbindende voorwaarden
Artikel 30 – Geschillen
Artikel 31 – Bijlagen

CONCEPT

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de stichting **Stichting Stadlander**, statutair gevestigd te gemeente Bergen op Zoom en kantoorhoudende aan de Rooseveltlaan 150 te (4624 DE) Bergen op Zoom, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 20038082, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair bestuurder de heer P.A. Huijsdens, hierna te noemen "**Stadlander**",

en

2. de besloten vennootschap **[bouwpartner],** statutair gevestigd te [plaatsnaam] en kantoorhoudende aan de [straatnaam] te (postcode) [plaatsnaam], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer [kvk nummer], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd, door haar statutair bestuurder de heer/mevrouw [naam], verder te noemen: "**Opdrachtnemer**".

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

OVERWEGINGEN:

a. Stadlander is een toegelaten instelling die zich onder meer bezighoudt met het (doen) ontwikkelen, (doen) realiseren en beheren van (sociale) huurwoningen;

b. Stadlander met Opdrachtnemer een duurzame samenwerking wenst aan te gaan op basis van vertrouwen, transparantie en gelijkwaardigheid. Opdrachtnemer hierbij Stadlander ontzorgt en proactief, flexibel, creatief, innoverend, verbeteringsgericht en communicatief opereert;

c. Stadlander is eigenaar van de percelen grond gelegen in het project [naam project], zoals nader aangegeven op de situatietekening gehecht aan deze overeenkomst als **bijlage xx** Hierna te noemen: **"de Locatie".** De Locatie is Partijen genoegzaam bekend;

d. Stadlander is voornemens op deze Locatie woningen te (laten) realiseren. Opdrachtnemer is bereid en in staat voor haar rekening en risico een nieuwbouwontwikkeling te laten plaatsvinden op de Locatie. De nieuwbouwontwikkeling bestaat uit de realisatie van [aantal] huurwoningen, bestaande uit: [programma], welk Project dient te voldoen aan de in artikel 3.1 van deze Overeenkomst genoemde eisen en stukken, en dient binnen de financiële kaders van Stadlander te passen, hierna te noemen: "**het Project**";

CONCEPT

e. Partijen hebben op [datum] een Samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarbij Opdrachtnemer zorgdraagt voor en verantwoordelijk is voor het ontwerp van het Project tot en met het DEFINITIEF Ontwerp;

f. Partijen in onderhandeling zijn getreden op basis van de tussen Partijen gesloten Samenwerkingsovereenkomst en Opdrachtnemer een aanbieding heeft gedaan inzake de verdere realisatie van het Project. Uitgangspunt bij deze onderhandelingen is geweest dat Opdrachtnemer in zijn hoedanigheid van deskundige in het kader van het Project (op Gebruiksklaar basis) de verantwoordelijkheid draagt voor de uitwerking en uitvoering van de werkzaamheden die benodigd zijn om de woningen aan de door Stadlander geformuleerde eisen en uitgangspunten te laten voldoen;

g. Het Definitief Ontwerp (**bijlage xx**), wat geaccordeerd is door Stadlander en waarvoor Opdrachtnemer verantwoordelijk is, is opgesteld op grond van het Programma van Eisen van Stadlander (**bijlage xx**) en is financieel haalbaar conform de financiële kaders van Stadlander. Afwijkingen op het Programma van Eisen van Stadlander staan geadministreerd in de Notitie van Afwijkingen. De verdere realisatie is onderdeel van onderhavige overeenkomst.

h. In het kader van de gesloten Samenwerkingsovereenkomst is Opdrachtnemer nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het Definitief Ontwerp en heeft zij de in artikel 3.1 van deze Overeenkomst genoemde stukken ontvangen. Opdrachtnemer heeft geoordeeld dat deze documenten onderling niet tegenstrijdig zijn, voldoen aan de geldende wettelijke normen en voldoen aan de in artikel 3.1 van deze Overeenkomst genoemde eisen en stukken en passen binnen de financiële kaders. Uitgangspunt hierbij is dat Opdrachtnemer het volledige ontwerp- en uitvoeringsrisico voor het Project op zich neemt;

i. Stadlander is bereid het Project af te nemen op basis van Gebruiksklaar met termijnbetalingen conform de termijnschema's (**bijlage xx**) om dit vervolgens te verhuren. Alle verantwoordelijkheden voor de ontwikkeling en realisatie van het Project zijn derhalve voor Opdrachtnemer. De ontwerpverantwoordelijkheid voor het Project ligt aldus niet bij Stadlander, maar bij Opdrachtnemer.

j. Partijen hebben de wederzijdse rechten en verplichtingen bij de realisatie van het Project in deze Overeenkomst vastgelegd;

k. Ter zake van het Project geen subsidie(s) van overheidswege zijn aangevraagd of toegekend in verband waarmee voor Stadlander en haar opvolgend eigen(a)ar(en) en/of gebruiker(s) van het Project verplichtingen (kunnen) ontstaan, noch zulk een subsidie zal worden aangevraagd door Opdrachtnemer.

CONCEPT

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

HOOFDSTUK 1 – UITGANGSPUNTEN VAN HET WERK

Artikel 1 – Definities

1.1 Definities

Acceptatieprocedure:	de procedure waarbij Stadlander het Uitvoeringsgereed Ontwerp, en overige stukken, zal toetsen op basis van de in de Acceptatieprocedure opgenomen data, gevoegd bij deze overeenkomst als **bijlage xx**;
BENG -eisen:	de woningen voldoen tenminste aan de eisen die het Besluit bouwwerken en leefomgeving hieraan stelt op het moment van aanvragen van de bouwvergunning. Dat betekent dat de woningen tenminste ook voldoen aan de eisen die BENG (NTA8800) hieraan stelt;
Bouwrijp:	het bouwrijp maken van de Locatie door Opdrachtnemer, inclusief ondergrondse infrastructuur met uitzondering van de reconstructie Nutstracé Stalenbrugstraat, waarbij de Locatie vlak en vrij van verontreiniging wordt geleverd en de grond geschikt is voor het beoogde gebruik wonen met tuin;
Definitief Ontwerp:	het door Opdrachtnemer vervaardigde Definitief Ontwerp met betrekking tot de realisatie van het Project, met alle bijbehorende omschrijvingen en verwijzingen gevoegd bij deze Overeenkomst als **bijlage xx**.
Garantieoverzicht:	het overzicht van de door Stadlander gehanteerde standaard garantievoorwaarden en garantietermijnen op onderdelen, zoals opgenomen in het Programma van Eisen van Stadlander;
Gebruiksklaar:	de algehele gebruiksklare staat van het Project, zoals omschreven

CONCEPT

in artikel 13.2 van deze Overeenkomst;

Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Bergen op Zoom, kantoorhoudende aan de Jacob Obrechtlaan 4 te (4611AR) Bergen op Zoom, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 20169091;

Kwaliteitscontroleur: een medewerker van Stadlander of een door Stadlander aan te wijzen derde die bevoegd is de door Opdrachtnemer te verrichten werkzaamheden te controleren, zonder dat daarmee verschuiving van de verantwoordelijkheden tussen Stadlander en Opdrachtnemer plaatsvindt;

Locatie: de grond(en) waarop het Project gerealiseerd wordt en welke in eigendom toebehoren aan Stadlander, gelegen te [plaatsnaam] aan de [adres] in [plaatsnaam], kadastraal bekend sectie F nummers @@ groot circa @@ m2 , zoals aangegeven op de situatietekening opgenomen bij deze Overeenkomst in **bijlage xx**.

Notitie van Afwijkingen: het overzicht van de overeengekomen afwijkingen en aanvullingen op het Programma van Eisen. Bij discrepanties prevaleert deze notitie boven het Programma van Eisen. De Notitie van Afwijkingen is als **bijlage xx** aan deze Overeenkomst gehecht;

Onherroepelijk: de status van een Omgevingsplan of Omgevingsvergunning, inhoudende dat geen bezwaar of beroep meer openstaat of waarvan een daartegen gericht bezwaar of beroep ongegrond is verklaard en geen verdere voorziening meer openstaat;

Omgevingsplan: het Omgevingsplan, in de zin van 2.4 van de Omgevingswet, welke de realisatie van het Project planologisch mogelijk maakt;

Omgevingsvergunning: de Omgevingsvergunning voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit en de omgevingsvergunning voor

CONCEPT

	het verrichten van een bouwactiviteit (voor zover niet betrekking hebbende op woningen die onder Gevolgklasse 1 vallen), zoals beschreven in artikel 6.2 van deze Overeenkomst;
Onderhoudsgebrek:	een in de Onderhoudstermijn aan het licht getreden gebrek;
Onderhoudstermijn:	de onderhoudstermijn(en) als bedoeld in artikel 14.1 van deze Overeenkomst, voor het verhelpen van opleveringsklachten en Onderhoudsgebreken;
Ontwerpdocumenten:	de ontwerpstukken die zijn of worden opgesteld conform artikel 3.1 en 3.2 van deze Overeenkomst;
Ontwerpwerkzaamheden:	de verplichting van Opdrachtnemer om het Definitief Ontwerp uit te werken tot een Technisch Ontwerp en een Uitvoeringsgereed Ontwerp, zoals uiteengezet in artikelen 3.1,3.2 en 3.3 van deze Overeenkomst.
Openbare Ruimte:	plaats die krachtens bestemming of vast gebruik openstaat voor het publiek, zoals rood gearceerd in **bijlage xx.**
Opleverprotocol:	De procedure oplevering van Stadlander d.d. 22-04-204, gehecht aan deze Overeenkomst als **bijlage xx**.
Overeenkomst:	onderhavige Gebruiksklare overeenkomst;
Planning:	de ter zake de realisatie van het Project door Opdrachtnemer opgestelde planning op basis van de in artikel 7.3 genoemde maximale aantal werkbare werkdagen waarbinnen het Project gerealiseerd wordt (**bijlage xx**). De planning laat de fatale termijnen die zijn overeengekomen in deze Overeenkomst onverlet;
Project:	de realisatie van [aantal] huurwoningen op de Locatie, bestaande uit: [programma omschrijving], welk project dient te voldoen aan de in artikel 3.1 van deze Overeenkomst genoemde eisen en stukken;

CONCEPT

Programma van Eisen:	het Programma van Eisen van Stadlander, die bij deze Overeenkomst zijn gevoegd als **bijlage xx**;
Start Bouw:	Start bouw die uiterlijk conform het bepaalde in artikel 12 van deze Overeenkomst plaats dient te vinden. Als start van de bouw geldt de dag waarop het boorwerk van de mortelschroefpalen aanvangt.
Stiko:	Stichtingskostenopzet d.d. [datum] zoals bijgevoegd als **bijlage xx** aan deze Overeenkomst;
Technisch Ontwerp:	het door Opdrachtnemer te vervaardigen en overeenkomstig artikelen 3.2 en 3.3 door Stadlander goed te keuren technisch ontwerp (conform de taakomschrijving in de DNR-STB 2014);
Uitvoeringsgereed Ontwerp:	het door Opdrachtnemer te vervaardigen en overeenkomstig artikelen 3.2 en 3.3 door Stadlander goed te keuren Uitvoeringsgereed ontwerp (conform de taakomschrijving in de DNR-STB 2014), inclusief de bijbehorende tekeningen, en afwerkstaten;
WKB	de thans geldende Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen;
Woonrijp maken Locatie:	de staat waarin de Locatie door Opdrachtnemer dient te worden gebracht conform de in artikel 3.1 van deze Overeenkomst genoemde eisen en stukken;
Woonrijp maken openbaar gebied	het afwerken van het op de DO Inrichtingstekening gearceerde deel van de Openbare ruimte door Opdrachtnemer conform de DO Inrichtingstekening openbaar gebied (**bijlage xx**).

1.2 De definities als vermeld in artikel 1.1 van deze Overeenkomst kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.

CONCEPT

1.3 De overwegingen en bijlagen bij de Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst. Waar in de Overeenkomst wordt verwezen naar een bijlage of een artikel, is bedoeld een verwijzing naar een bijlage of een artikel bij of van de Overeenkomst.

1.4 In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en het bepaalde in de daarbij behorende bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

1.5 Deze overeenkomst bevat de gehele wilsovereenstemming tussen Partijen met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Project. Eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten tussen Partijen worden geacht in onderhavige overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige – voor zover nodig – geacht te zijn beëindigd.

Artikel 2 – Algemene verplichtingen

2.1 Opdrachtnemer verbindt zich, voor de prijs als genoemd in artikel 4.1 van deze Overeenkomst het Project – met in achtneming van het in deze Overeenkomst gestelde – verder te ontwikkelen en te realiseren waarbij Stadlander zich verbindt om het Project Gebruiksklaar af te nemen. Het Project is bestemd om door Stadlander te worden gebruikt als voor de verhuur geschikte woningen.

2.2 Tot en met de datum van oplevering blijft het Project voor rekening en risico van Opdrachtnemer. Vanaf de datum van oplevering is het Project voor rekening en risico van Stadlander, met uitzondering van risico's die verband houden met de door Opdrachtnemer na oplevering uit te voeren werkzaamheden conform het bepaalde in artikel 13 en 14 van deze Overeenkomst.

2.3 Opdrachtnemer zal het Project op de opleverdatum als bedoeld in artikel 12.3 van deze Overeenkomst als compleet gereed Project aan Stadlander ter beschikking stellen, dat wil zeggen: in Gebruiksklaar staat.

2.4 De ontwikkeling en de realisatie van het Project en alle daarbij behorende werkzaamheden, waaronder begrepen de werkzaamheden van de architect, de werkzaamheden van constructeur en andere adviseurs, aannemers, onderaannemers en andere derden zijn geheel de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer. De volledige ontwerp- en uitvoeringsverantwoordelijkheid c.q. -aansprakelijkheid voor het Project ligt aldus bij Opdrachtnemer. Het bepaalde in artikel 7:760 lid 2 en 3 BW is niet van toepassing op deze Overeenkomst.

CONCEPT

2.5 De algehele leiding bij de realisatie van het Project ligt bij Opdrachtnemer. Noch eventueel beperkt toezicht door of namens Stadlander noch de aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Stadlander bij de afnemersoverleggen of de bouwvergaderingen zullen de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer voor de realisatie in enig opzicht verminderen.

2.6 Indien en voor zover sprake is van tegenstrijdigheden tussen het gestelde in deze Overeenkomst, UAV-gc 2025 en de artikelen van titel 7.12 van het Burgerlijk Wetboek, prevaleren de bepalingen uit deze Overeenkomst.

Artikel 3 – Uitgangpunten van het Project

3.1 De realisatie van het Project vindt plaats overeenkomstig de volgende stukken:

1. Deze Overeenkomst
2. UAV-gc 2025
3. Notitie van Afwijkingen (bijlage 2B)
4. Programma van Eisen
5. DEFINITIEF Ontwerp

In geval van tegenstrijdigheid geldt de bovenstaande rangorde met betrekking tot de stukken, waarbij deze Overeenkomst prevaleert boven de bijlagen. Wanneer echter de kwaliteit van (een onderdeel van) het DEFINITIEF Ontwerp uitgaat boven de in het Programma van Eisen geëiste kwaliteit, prevaleert dat onderdeel van het DEFINITIEF Ontwerp boven alle andere contractdocumenten met uitzondering van deze Overeenkomst.

3.2 Opdrachtnemer dient de volgende Ontwerpwerkzaamheden te verrichten: het uitwerken van het DEFINITIEF Ontwerp tot een Technische Ontwerp en een Uitvoeringsgereed Ontwerp. Het Technische Ontwerp en het Uitvoeringsgereed Ontwerp dienen ter goedkeuring aan Stadlander te worden voorgelegd.

3.3 De Ontwerpwerkzaamheden dienen op de in de Acceptatieprocedure opgenomen data, door Opdrachtnemer ter acceptatie aan Stadlander te worden voorgelegd c.q. door Stadlander te worden geaccepteerd, conform de in **bijlage xx** bij deze Overeenkomst neergelegde Acceptatieprocedure. Acceptatie van Stadlander van hetgeen Opdrachtnemer aan Stadlander heeft voorgelegd, laat onverlet dat Opdrachtnemer volledig verantwoordelijk is voor het ontwerp en de realisatie van het Project. Acceptatie Stadlander geeft later geen discussie tussen partijen. Er wordt niet terug gekomen op eerdere acceptatie.

3.4 Uitgangspunt is dat de op te stellen Ontwerpdocumenten volledig zullen voldoen aan het Programma van Eisen (**bijlage xx**). Indien de door Opdrachtnemer op te stellen

CONCEPT

Ontwerpdocumenten op enig punt afwijken van het Programma van Eisen dient Opdrachtnemer deze afwijking inzichtelijk te maken in de Notitie van Afwijkingen (**bijlage xx**). Het is Opdrachtnemer enkel toegestaan af te wijken van het Programma van Eisen na toestemming Stadlander. Indien Stadlander niet kan instemmen met een door Opdrachtnemer voorgestelde afwijking van het Programma van Eisen, dient Opdrachtnemer de Ontwerpdocumenten zodanig uit te werken dat deze (op het betreffende punt) wel voldoen aan het Programma van Eisen.

3.5 Opdrachtnemer zal Stadlander nimmer kunnen aanspreken wegens ondeugdelijkheden, leemtes, fouten of gebreken in de in lid 1 genoemde stukken. Schade in het kader van de uitvoering van het Project als gevolg van ondeugdelijkheden, fouten of gebreken in betreffende bijlagen komen voor rekening en risico van Opdrachtnemer en kunnen geen aanleiding zijn tot bijbetaling.

3.6 Voor de volledigheid en de uitvoerbaarheid van het Project en na eventuele wijziging en/of aanvulling daarvan met inachtneming van het in deze Overeenkomst bepaalde, ligt de verantwoordelijkheid geheel bij Opdrachtnemer, in die zin dat Opdrachtnemer geen aanspraak kan maken op meerwerk of bijbetaling ter zake van materialen en/of werkzaamheden die nodig zijn voor een normale deugdelijke en volledige uitvoering van het Project. Indien en voor zover in de in lid 1 van dit artikel genoemde stukken onvolkomenheden worden geconstateerd, is Opdrachtnemer gehouden om het niet of niet volledig omschreven projectonderdeel daarvan toch naar de eisen van goed en deugdelijk werk uit te voeren zonder dat Opdrachtnemer ter zake recht heeft op enige bijbetaling of vergoeding voor meerwerk.

3.7 Wijzigingen, bijvoorbeeld doch niet uitsluitend indien de Gemeente aanvullende eisen stelt in het kader van de verlening van de Omgevingsvergunning, ten aanzien van de in lid 1 van dit artikel genoemde stukken zullen slechts gelding hebben voor zover zij uitdrukkelijk en schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen. Bij een dergelijke nadere schriftelijke overeenkomst wordt, indien nodig en voor zover van toepassing, tevens vastgelegd wat de gevolgen zijn van de wijzigingen voor de in artikel 4.1 van deze Overeenkomst bedoelde prijs alsmede de in artikel 12.3 van deze Overeenkomst bedoelde uitvoeringsduur.

3.8 Opdrachtnemer verstrekt binnen 3 weken na het verzoek schriftelijke opgave van de prijs van de verzochte wijziging en indien daartoe aanleiding is, vermelding van de gewijzigde bouwtijd zoals bedoeld in artikel 12.3 van deze Overeenkomst. De wijziging maakt deel uit van het Project, indien Stadlander zich daarmee schriftelijk akkoord verklaart.

Artikel 4 – Prijs en betaling

4.1 De overeengekomen prijs voor de uitvoering van de in deze Overeenkomst omschreven prestaties bedraagt:

- Voor de realisatie van het Project een bedrag van **€ xxxxxxxx** exclusief BTW (zegge: xxxxxx euro).
- Voor de bouw- en woonrijp werkzaamheden een bedrag van **€ xxxxxxxx** exclusief BTW (zegge: xxxxxx euro).

De onderdelen waaruit deze prijzen zijn opgebouwd staan omschreven in de Stichtingskosten opzet d.d. [datum] en overzicht prijsopgaven Grex d.d. [datum], gehecht aan deze Overeenkomst als **bijlage xx en xx**.

De BTW-verleggingsregeling is van toepassing. Op elke factuur dient Opdrachtnemer de BTW-verlegging te vermelden. Opdrachtnemer dient deze bepaling in eventueel door haar af te sluiten onderaannemingsovereenkomsten op te nemen.

4.2 De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, warmte, water, riolering en een deugdelijke ontwatering en afwatering van het terrein en overige (nuts) voorzieningen, zijn in de prijs als bedoeld in lid 1 inbegrepen, voor zover deze onder de scope Overeenkomst vallen.

4.3 De prijs zoals genoemd in lid 1 voor de realisatie van het Project is prijs vast tot einde Project uitgaande van een uiterlijke datum Start Bouw op [datum].

Indien de start van de werkzaamheden op een latere datum dan voornoemd aanvangt, door een oorzaak die niet voor rekening en risico van de Opdrachtnemer dient te komen, zal de prijs voor zover deze betrekking heeft op de uitvoering van het Project worden geïndexeerd met BDB-index Nieuwbouw woningen/appartementen structureel. De indexering wordt berekend over de periode tussen de startdatum vermeld in dit lid en de feitelijke startdatum.

4.4 Elke verrekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitdrukkelijk uitgesloten. Artikel 7:753 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

4.5 De in lid 1 genoemde prijs, zal worden betaald volgens het termijnschema als opgenomen in **bijlage xx** bij deze Overeenkomst en na schriftelijke goedkeuring van de werkzaamheden door Stadlander. De laatste termijn (opleveringstermijn), ter hoogte van 5% van de overeengekomen prijs, wordt door Stadlander eerst betaalbaar gesteld, nadat alle uit het

CONCEPT

proces-verbaal van oplevering voortvloeiende werkzaamheden naar tevredenheid van Stadlander door Opdrachtnemer zijn uitgevoerd, en Opdrachtnemer eveneens heeft voldaan aan de verplichtingen zoals opgenomen in het Opleverprotocol.

4.6 Opdrachtnemer is gerechtigd de in het termijnschema opgenomen onderdelen van het Project aan Stadlander te factureren naar rato voortgang van de uitvoering en zodra Stadlander van oordeel is dat het respectievelijke onderdeel voor 100% gerealiseerd is. De op de termijnen betrekking hebbende conceptfacturen zullen vervolgens door de Opdrachtnemer vóór uitreiking aan Stadlander ter goedkeuring aan Stadlander worden voorgelegd en onder vermelding van een door Stadlander gewenste kenmerk. Deze conceptfacturen worden voorzien van bijbehorende foto's.

4.7 De betaling van de door de Opdrachtnemer ingediende definitieve c.q. goedgekeurde facturen zal geschieden uiterlijk binnen 30 dagen na factuurdatum en na goedkeuring van de factuur door Stadlander. Betaling van de facturen impliceert niet automatisch de aanvaarding of goedkeuring van de werkzaamheden.. Meerwerk kan alleen na een schriftelijke opdracht daartoe van Stadlander in rekening worden gebracht en – na akkoord Stadlander - door middel van een aparte factuur.

4.8 Een door Opdrachtnemer ingediende factuur geeft aan op grond waarvan er recht op betaling is, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk 30 kalenderdagen na dagtekening factuur ontvangen dient te zijn.

4.9 Stadlander behoudt zich te allen tijde het recht voor om zich ervan te (laten) vergewissen dat het onderdeel van het verrichte Project waarvoor door Opdrachtnemer betaling wordt verzocht ook daadwerkelijk gereed en deugdelijk is en indien dit klaarblijkelijk niet het geval is betaling van de betreffende termijn op te schorten tot dat het onderdeel van het Project waarvoor om betaling werd verzocht wel (naar behoren) gereed is.

4.10 Stadlander zal eerst wettelijke rente conform art. 6:119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd worden over een betalingstermijn indien de betalingstermijn opeisbaar is en Stadlander schriftelijk door Opdrachtnemer in gebreke is gesteld tegen een betalingstermijn van minimaal twee weken. Aan de zijde van Stadlander is pas sprake van verzuim, indien Stadlander schriftelijk in gebreke is gesteld met een betalingstermijn van twee weken, en deze termijn is verstreken zonder dat betaling heeft plaatsgevonden .

4.11 In het geval ten gunste van het Project subsidies worden verstrekt komen deze ten gunste van Stadlander.

CONCEPT

Artikel 5 – Meer- en minderwerk

5.1 Meerwerk kan op grond van artikel 3.7 en 3.8 van deze Overeenkomst alleen na een schriftelijke opdracht daartoe van Stadlander in rekening worden gebracht. Meerwerk zonder schriftelijk opdracht is niet verrekenbaar.

5.2 De maximale opslag over het saldo meer- en minderwerk bedraagt 10%. Het saldo meer- en minderwerk kan gefactureerd worden bij oplevering.

Artikel 6 – Vergunningen, ontheffingen

6.1 Opdrachtnemer heeft week 45 de Omgevingsvergunning voor het Project aangevraagd, (inclusief eventuele benodigde Omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit en/of Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit, conform het bepaalde in artikel 6.3 van deze overeenkomst) indienen op naam van Stadlander. De legeskosten met betrekking tot de omgevingsvergunning zijn/worden rechtstreeks door Stadlander betaald aan de partij aan wie deze verschuldigd zijn.

6.2 Indien Opdrachtnemer voor het overige 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. Opdrachtnemer verplicht zich dan om (bij de voorbereiding van het Project) hieromtrent een plan van aanpak op te stellen en, waar nodig, een Omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit en/of Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit aan te vragen, conform het bepaalde in de Omgevingswet. Opdrachtnemer vrijwaart Stadlander van aanspraken van derden, indien de Opdrachtnemer jegens Stadlander de voornoemde verplichtingen niet, althans onvoldoende, nakomt.

6.3 Het verkrijgen van de overige voor de opzet en uitvoering van het Project benodigde vergunningen en/of goedkeuringen, behoort tot de verplichtingen van Opdrachtnemer. Hetzelfde geldt voor de naleving van wetten en voorschriften van de rijks-, provinciale en gemeentelijke overheid, daaronder mede begrepen voorschriften en aanwijzingen van bouw- en woningtoezicht, de brandweer, de energieleveranciers en netbeheerders. Een dergelijke naleving zal nimmer aanleiding geven tot herziening van de in artikel 4.1 van de Overeenkomst bedoelde prijs, tenzij het betreffende voorschrift op de dag van ondertekening van deze Overeenkomst nog niet in werking was getreden én niet voorzienbaar was voor Opdrachtnemer.

CONCEPT

6.4 Opdrachtnemer dient zorg te dragen voor de omgevingsveiligheid op en rondom de Locatie. Opdrachtnemer dient in dit kader na te gaan of in de gemeente waar het Project gerealiseerd wordt vereist is dat het opstellen van goede BLVC-documentatie (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) een voorwaarde is voor het verkrijgen c.q. (doen) afgeven van de benodigde Omgevingsvergunning. In dat geval dient Opdrachtnemer, mede in het kader van de verplichtingen genoemd in dit artikel voor goede BLVC-documentatie zorg te dragen.

Artikel 7 – Kwaliteitsborging

7.1 Opdrachtnemer dient uiterlijk op 2 maanden voor Start Bouw, een keuringsplan uitvoeringswerkzaamheden ter acceptatie aan Stadlander te (doen) overleggen, conform de in **bijlage xx** bij deze Overeenkomst neergelegde Acceptatieprocedure.

7.2 In het genoemde keuringsplan dient Opdrachtnemer een overzicht te geven van de uitvoeringswerkzaamheden die door hem uitgevoerd worden en vermeldt in dat kader de stop- en bijwoonpunten. Stadlander is bevoegd om, uiterlijk op het moment waarop acceptatie van het keuringsplan plaatsvindt, in dat keuringsplan aanvullende stop- en bijwoonpunten op te nemen.

7.3 Partijen hebben vastgesteld dat de WKB op een deel van het Project (woningen die onder Gevolgklasse 1 vallen) van toepassing is, is Opdrachtnemer verplicht aan de WKB te voldoen. De Module WKB is van toepassing en de inhoud hiervan dient als hier herhaald en ingelast beschouwd te worden. De kwaliteitsborging valt onder de verantwoordelijkheid en verplichtingen van Opdrachtnemer.

7.4 Keuring door Stadlander laat de aansprakelijkheid van Opdrachtnemer voor de realisatie van het Project onverlet.

Artikel 8 – Bodemgesteldheid, bouw- en woonrijp maken en nutsvoorzieningen

8.1 De Locatie wordt door Opdrachtnemer Bouwrijp gemaakt, die hiertoe de nodige voorbereidingen treft en onderzoeken (zowel in het kader van GoFlo als aanvullend) verricht. Het bodemrisico (onder andere doch niet uitsluitend funderingsresten, tegenvallers, sanering, vervuiling, asbest, obstakels, , etc) ligt bij Opdrachtnemer met als uitgangspunt het verkennend- en nader onderzoek [rapport naam], documentkenmerk: [invullen], versie 0 d.d. [datum] (**bijlage xx**). Als op enig moment blijkt dat de werkelijk staat van de Locatie afwijkt van de staat als beschreven in genoemde bijlage, is dit voor rekening en risico van Stadlander en zal Stadlander de als gevolg hiervan door Opdrachtnemer aantoonbaar gemaakte extra kosten aan

CONCEPT

Opdrachtnemer vergoeden.

8.2 Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de afstemming van de realisatie van het Project op de bodemgesteldheid, inclusief de wijze van funderen. Indien als gevolg van de wijze waarop de realisatie van het Project op de bodemgesteldheid is afgestemd, vertraging in de uitvoering van de Overeenkomst, schade aan of gebreken in het Project dan wel schade aan andere goederen van de Stadlander of van derden ontstaat, is de Opdrachtnemer daarvoor aansprakelijk.

8.3 Opdrachtnemer zal de Locatie uiterlijk voor oplevering Project maken conform de in deze Overeenkomst opgenomen definitie. Opdrachtnemer zal tevens het openbaar gebied Woonrijp maken conform de in deze Overeenkomst opgenomen definitie. Opdrachtnemer stemt de werkzaamheden met de Gemeente af conform de bekende Eisen van de Gemeente.

8.4 Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de realisatie van de nutsvoorzieningen door de netbeheerder (hoofdtracé). Opdrachtnemer dient daarnaast de huisaansluitingen tijdig aan te vragen en de netbeheerder van andere relevante leiding- of kabelnetbeheerders tijdig in te schakelen en in de gelegenheid te stellen de door hen uit te voeren werkzaamheden te verrichten. Tevens is Opdrachtnemer verantwoordelijk voor de realisatie van de rioolaansluiting van het Project.
Indien tijdige oplevering niet mogelijk omdat de woningen nog niet zijn aangesloten op de nutsvoorzieningen, en Opdrachtnemer aantoonbaar wel voldaan heeft aan haar inspanningsverplichting, dan heeft Opdrachtnemer recht op bouwtijdverlenging (van de in artikel 12.3 van deze Overeenkomst opgenomen bouwtijd).

Artikel 9 – Belendende percelen

9.1 Opdrachtnemer wordt geacht een risicoanalyse te hebben uitgevoerd met betrekking tot de uitvoering van het Project en dient – in overleg met haar verzekeraar – de benodigde (voorzorgs)maatregelen te treffen om eventuele risico's te voorkomen en/of te beheersen. Tijdens de werkzaamheden dient de Opdrachtnemer alle mogelijke maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan belendende gebouwen, constructies, terreinen, overige belendingen, ongevallen en hinder voor derden. De wijze van uitvoering van het Project dient zodanig te zijn dat de kans dat schade aan wegen, woningen en eigendommen van derden wordt toegebracht geminimaliseerd wordt en er geen ontoelaatbare veranderingen in de samenstelling van de bodem en het grond- en oppervlaktewater plaats vinden. Opdrachtnemer is aansprakelijk voor alle uit de uitvoering van het Project voortvloeiende schade.

9.2 Opdrachtnemer draagt er zorg voor de eigenaren van de belendende percelen op afdoende wijze in kennis te stellen van de uit te voeren werkzaamheden. Voordat met de uitvoering van

CONCEPT

het Project wordt begonnen, stelt Opdrachtnemer voor haar rekening een bouwkundig opname rapport (zgn. nul meting) op van de staat waarin de belendende percelen verkeren (alle overige panden/infrastructuur/hekwerken/tuinen e.d. waaraan mogelijk schade zou kunnen ontstaan). Het rapport legt de eventuele reeds aanwezige gebreken van de bovengenoemde belendingen vast. Stadlander is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de inhoud van het rapport. Opdrachtnemer dient te beoordelen of het rapport voldoet aan de eisen die gesteld zijn vanuit zijn verzekeraar.

9.3 Na oplevering van het Project dient Opdrachtnemer een eindrapportage aan te leveren, waarin de bouwkundige staat van de belendingen na uitvoering van de werkzaamheden is vastgelegd.

9.4 Opdrachtnemer dient, indien noodzakelijk, een monitoring van trillingen te laten uitvoeren. Vooraf zal alsdan een bovengrens bepaald worden m.b.t. toegestane trillingen. Indien tijdens de werkzaamheden deze bovengrens wordt overschreden dienen de werkzaamheden onmiddellijk te worden gestaakt en moet de werkwijze worden aangepast om overschrijding van de grenswaarden te voorkomen; bij ernstige overschrijdingen boven een vooraf bepaalde grenswaarde dient een tussenopname van de belendende percelen plaats te vinden. Opdrachtnemer doet aan Stadlander binnen 24 uur schriftelijk verslag van alle overschrijdingen en de naar aanleiding daarvan getroffen maatregelen.

9.5 Opdrachtnemer zal tegen Stadlander geen recht op schadevergoeding of enig ander recht kunnen doen gelden voor vertraging of verandering van werken of werkzaamheden, ontstaan door geschillen tussen Opdrachtnemer en de rechthebbende(n) van de belendende percelen of terreinen, tenzij Opdrachtnemer aantoont dat Stadlander ter zake een verwijt te maken valt. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor alle uit de uitvoering van het Project voortvloeiende schade van derden. Bij geschillen met rechthebbende(n) van de belendende percelen of terreinen gaan Partijen met elkaar in overleg.

CONCEPT

HOOFDSTUK 2 – UITVOERING VAN HET PROJECT

Artikel 10 – Algemene uitvoeringsbepalingen

10.1 Opdrachtnemer dient alle voorzorgsmaatregelen te treffen in verband met kabel en leidingschade en verbindt zich het Project te realiseren conform de meest recente uitgave van de richtlijn Zorgvuldig graafproces (van CROW 500). Deze verplichting dient doorgelegd te worden naar eventuele onderaannemers. Schade en kosten, en/of aan Stadlander opgelegde boetes of andere administratiefrechtelijke maatregelen, ontstaan door verzuim hiervan, zijn voor rekening en risico van Opdrachtnemer.

10.2 Het is Opdrachtnemer niet toegestaan, zonder akkoord van de Gemeente of een betreffende (andere) eigenaar, terreinen of verhardingen, welke zijn gelegen buiten de Locatie, te gebruiken ten behoeve van het tijdelijk opslaan van materieel en/of materialen.

10.3 Opdrachtnemer draagt zorg voor het dagelijks toezicht op het betreden van de Locatie door onbevoegden en derden. Het Project en de Locatie dienen tijdens de gehele uitvoering te worden afgesloten. Toegang tot de Locatie dient zoveel mogelijk beperkt te worden voor onbevoegden.

10.4 Opdrachtnemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdig de ter zake het te realiseren Project de definitieve energielabel(s) wordt (worden) afgegeven door een geregistreerd en vakbekwaam EPA-adviseur waaruit blijkt dat de opgeleverde prestatie overeenkomst met de prestatie uit de vergunningsaanvraag conform NTA 8800. Onder tijdige afgifte van de definitieve energielabel(s) wordt verstaan; uiterlijk 1 maand voor de opleveringsdatum als bedoeld in artikel 12.3.

Artikel 11 – Procesbegeleiding

11.1 Het is Stadlander toegestaan, om op ieder door haar gewenst moment het Project door een door haar aan te wijzen Kwaliteitscontroleur te laten inspecteren ter zake van de voortgang van het Project. Opdrachtnemer blijft volledig en uitsluitend verantwoordelijk en derhalve aansprakelijk. Opdrachtnemer dient er zorg voor te dragen, dat deze Kwaliteitscontroleur steeds - na tijdige melding vooraf - op het Project zal worden toegelaten en de relevante gewenste informatie en inlichtingen worden verschaft.

11.2 Kwaliteitscontroleur dient zich te wenden tot de bouwopzichter of uitvoerder c.q. de Aannemer. Kwaliteitscontroleur is bevoegd om gedurende de bouw van het Project kwaliteitscontroles uit te voeren, gericht op de gebruikswaarde van de opstallen en uitvoering conform het bepaalde in de Overeenkomst. Opdrachtnemer zorgt ervoor dat de Aannemer

CONCEPT

de nodige medewerking aan Kwaliteitscontroleur verleent om diens taak naar behoren uit te oefenen en de Kwaliteitscontroleur zal zoveel mogelijk voorkomen dat hinder ontstaat voor de realisatie. Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat de Kwaliteitscontroleur al dan niet via de Aannemer toegang heeft tot het bouwinspectiesysteem teneinde de Kwaliteitscontroleur in staat te stellen de (voortgang van) de (verslaggeving van de) werkzaamheden en de kwaliteitsborging te controleren.

11.3 De Kwaliteitscontroleur zal gerechtigd zijn de bouwvergaderingen of afnemersoverleggen, waarvan Opdrachtnemer verslagen maakt, bij te wonen zonder dat dit de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer voor de juiste, tijdige en goede uitvoering van de bouw wijzigt. Het verslag van de bouwvergaderingen zal binnen 1 werkweek aan Stadlander digitaal worden vertrekt.

11.4 Indien de Kwaliteitscontroleur te eniger tijd constateert dat een tot stand gebracht gedeelte van het Project niet voldoet aan de in deze Overeenkomst verwoorde afspraken en uitgangspunten, zal hij dat per omgaande schriftelijk melden aan Opdrachtnemer. Opdrachtnemer zal dan de nodige maatregelen nemen teneinde het Project in overeenstemming te brengen met hetgeen is overeengekomen. Opdrachtnemer zal binnen 2 weken schriftelijk aan Stadlander aangeven hoe de melding is afgehandeld.

Artikel 12 – Start Bouw en uitvoeringstermijn

12.1 De Start Bouw mag niet eerder plaats vinden dan nadat:

- de grond van de betreffende Locatie Bouwrijp is gemaakt door Opdrachtnemer en aan Stadlander in eigendom is geleverd. Uiterlijk een maand voor de beoogde Start Bouw wordt een (visuele) schouw gedaan van de grond. Deze wordt vastgelegd in een proces-verbaal. Op basis van deze schouw dient Opdrachtnemer te bevestigen dat de grond – voor zover visueel waarneembaar – Bouwrijp is conform de in deze Overeenkomst genoemde definitie;
- de Omgevingsvergunning ter zake van het Project is verleend en Onherroepelijk is (inclusief eventuele benodigde Omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit en/of Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit, conform het bepaalde in artikel 6.3 van deze Overeenkomst);

Partijen kunnen, indien zij dit wensen, samen in overleg treden om van één van bovenstaande voorwaarden af te wijken en samen te besluiten om met de bouw te starten. Dit dient dan onderling schriftelijk of per mail door beide vertegenwoordigers van Stadlander en Opdrachtnemer te gebeuren.

12.2 De Start Bouw zal uiterlijk **week [invullen]** aanvangen nadat aan de in artikel 12.1 van deze Overeenkomst genoemde voorwaarden is voldaan. De datum Start Bouw wordt vastgelegd in het verslag van de 1e bouwvergadering.

12.3 Het Project dient te worden opgeleverd binnen 265 werkbare werkdagen, te rekenen vanaf Start Bouw. Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de schuld van Opdrachtnemer gedurende tenminste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen erkende, door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen. De realisatieplanning van het project is toegevoegd als **bijlage xx** aan deze Overeenkomst.

Opdrachtnemer heeft in dit kader een waarschuwingsplicht om Stadlander binnen een redelijke termijn op de hoogte te stellen van de vertraging en daarnaast spant Opdrachtnemer zich in om de vertraging zoveel mogelijk in te beperken.

12.4 Opdrachtnemer zal Stadlander twee maanden voor de beoogde oplevering op de hoogte stellen van de concrete datum van oplevering. Wijzigingen van de planning die leiden tot een gewijzigde opleverdatum kunnen enkel met schriftelijke toestemming namens Stadlander plaatsvinden.

12.5 Stadlander maakt bij overschrijding van de overeengekomen werkbare werkdagen voor de realisatie van het Project, zoals omschreven in artikel 12.3 van deze Overeenkomst, aanspraak op een gefixeerde korting van € 50,00 euro per woning per kalenderdag. Voormelde korting is gemaximaliseerd op 10% van de in artikel 4.1 van deze Overeenkomst genoemde prijs.

Artikel 13 – Oplevering

13.1 Voor het Project is het Opleverprotocol van toepassing, dat als **bijlage xx** is toegevoegd aan deze Overeenkomst.
Opdrachtnemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het op te maken proces-verbaal van oplevering onverwijld, maar uiterlijk binnen de in het Opleverprotocol gestelde termijn te herstellen. In verband met de weersomstandigheden, of levertijden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen, zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten en/of de daartoe benodigde leveranties kunnen worden verricht, worden voltooid.

13.2 De woningen binnen het Project worden door Opdrachtnemer "Gebruiksklaar" opgeleverd. Onder een "Gebruiksklaar"-oplevering wordt verstaan dat:

a. de woningen, eventuele bergingen, eventuele tuinmuren, eventuele gemeenschappelijke ruimten etc. conform de in artikel 3.1 van deze Overeenkomst genoemde stukken zijn

CONCEPT

gerealiseerd;

b. sprake is van volledig en normaal functionerende woningen, waaronder mede begrepen de aanwezigheid en het functioneren van alle nuts- en communicatievoorzieningen;
c. de Locatie Woonrijp is gemaakt conform de in artikel 3.1 van deze Overeenkomst genoemde stukken;
d. alle technische installaties van de woningen functioneren en zijn ingeregeld onder afgifte van de inregelverslagen;
e. er sprake is van volledige en gebruiksklare woningen gereed voor verhuur, inclusief schoon gemaakt sanitair en gelapte ramen en bezemschoon;
f. de woningen ontsloten en toegankelijk zijn; in aanvulling op artikel 8.3 geldt dat; Opdrachtnemer ervoor dient te zorgen dat vanaf oplevering van het Project tot het moment van het aanbrengen van de (definitieve) verharding van de Openbare ruimte, de woningen/panden inclusief achtertuinen en bergingen bereikbaar dienen te zijn voor motorvoertuigen, motorrijtuigen, fietsers en voetgangers, en voor mensen met een beperking met (loop)hulpmiddelen en/of hulpvoertuigen, bij voorkeur middels tijdelijke verharding van paden en wegen, doch in alle gevallen zodanig dat zij op een veilige en schone manier hiervan gebruik kunnen maken;
g. de parkeerplaatsen en de ontsluitingsweg conform de in artikel 3.1 van deze Overeenkomst genoemde eisen en stukken zijn gerealiseerd en ontsloten en toegankelijk zijn;
h. op de datum van oplevering het Project voldoet aan en in overeenstemming is met de vanwege de overheid en/of netbeheerder ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst gestelde eisen en voorschriften respectievelijk alle ter zake geldende of benodigde vergunningen, de inhoud van de verleende omgevingsvergunning(en) daaronder begrepen; de gevolgen van de naleving van wettelijke voorschriften of beschikkingen van overheidswege die na de dag van ondertekening van deze Overeenkomst in werking treden, en waarvan Stadlander uitvoering wenst, komen voor rekening van Stadlander, tenzij redelijkerwijs moet worden aangenomen dat Opdrachtnemer die gevolgen reeds op de dag van ondertekening van deze Overeenkomst had kunnen voorzien;
i. een definitief energielabel afgegeven is door een geregistreerd en vakbekwaam EPA-adviseur waaruit blijkt dat de opgeleverde prestatie overeenkomt met de prestatie uit de vergunningsaanvraag conform NTA 8800;
j. het Project voldoet aan de eisen van goed en deugdelijk werk;
k. de door Stadlander gevraagde attesten en rapporten genoemd in het opleverprotocol (**bijlage xx**) ten aanzien van de bouw-, installatietechnische en functionele kwaliteit en de energieprestaties van het Project zijn geleverd;
l. een kopie van omgevingsvergunning(en)een kopie van door Bouw en Woningtoezicht goedgekeurde omgevingsvergunningstekeningen en voor zover van toepassing een kopie

van de Omgevingsvergunning(en) (voor een Natura 2000-activiteit en/of een flora- en fauna activiteit) en ontheffing(en) zijn overhandigd aan Stadlander;

m. inventarisatie- en revisietekeningen, alle aannemers- en leveranciersgaranties, onderhouds- en gebruiksinstructies voor alle installaties en technische onderdelen, lijst met NAW-gegevens van (hoofd-)aannemers en leveranciers, garantiecertificaten, gebruiksinstructies t.a.v. materialen/producten/installaties en kopie sleutelplan zijn overhandigd aan Stadlander.

Artikel 14 – Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid na oplevering

14.1 Na oplevering geldt voor het bouwkundige gedeelte van het Project en het installatietechnische gedeelte van het Project een Onderhoudstermijn van respectievelijk 6 maanden (bouwkundig) en 12 maanden (installatietechniek en groen/beplanting). Gebreken in de technische installaties die acuut verholpen moeten worden zullen door Opdrachtnemer worden hersteld binnen een termijn van 24 uur na melding door Stadlander. Acute gebreken zijn beschadigingen, storingen of defecten die direct gevaar voor personen opleveren, ernstige schade veroorzaken of leiden tot uitval van essentiële voorzieningen. Indien volledig herstel binnen deze termijn niet mogelijk is, treft de aannemer binnen dezelfde termijn een doeltreffende noodvoorziening. Opdrachtnemer verplicht zich urgente Onderhoudsgebreken, die geen acuut gevaar vormen, maar waarvan het herstel vanwege het risico van gevolgschade, verslechtering, onaanvaardbare overlast of anderszins geen uitstel kan dulden, te herstellen binnen de termijn van 5 (vijf) werkdagen na schriftelijke mededeling door Stadlander. Niet urgente Onderhoudsgebreken zullen binnen 10 (tien) werkdagen worden hersteld. Als herstel door levertijd of weersomstandigheden niet mogelijk is, toont Opdrachtnemer dit binnen de hiervoor genoemde termijn aan ten genoegen van Stadlander die Opdrachtnemer schriftelijk een nader uitstel kan toestaan. Indien Opdrachtnemer de gebreken binnen de gestelde termijn niet deugdelijk herstelt, is Opdrachtnemer van rechtswege in verzuim. Stadlander heeft dan het recht de Onderhoudsgebreken door een door haar te kiezen onderneming te laten uitvoeren voor rekening van Opdrachtnemer. De aansprakelijkheid van Stadlander voor alle schade aan het Project gedurende de Onderhoudstermijn als gevolg van aan Opdrachtnemer toerekenbare oorzaak is uitdrukkelijk uitgesloten. Opdrachtnemer informeert Stadlander ten alle tijden over de stand van zaken van het herstel, de te verwachten levertijden en maakt een afspraak met Stadlander met diens goedkeuring met diens huurder(s) over het tijdstip waarop het gebrek vervangen wordt. Opdrachtnemer stelt Stadlander in kopie op de hoogte van alle met de huurder gemaakte afspraken.

14.2 Opdrachtnemer is gedurende een periode van 5 jaar na het verstrijken van de onderhoudstermijnen aansprakelijk voor verborgen gebreken in het geleverde werk c.q.

CONCEPT

Project. Onder een verborgen gebrek verstaan Partijen een gebrek dat bij de oplevering niet door Partijen is onderkend.
Opdrachtnemer is gedurende een periode van 10 jaar na de datum van oplevering aansprakelijk voor ernstige gebreken in het geleverde werk c.q. Project. Onder een ernstig gebrek verstaan Partijen een gebrek dat de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt of het Project geheel of gedeeltelijk ongeschikt maakt of ongeschikt dreigt te maken voor de in artikel 2.1 van deze Overeenkomst genoemde bestemming.
Deze termijnen laten een beroep op een specifieke garantie op een onderdeel onverlet, en hierbij dient Stadlander binnen de overeengekomen garantietermijn een schriftelijk beroep op de betreffende garantie te doen.

14.3 Indien na de feitelijke datum van oplevering een gebrek in een of meer onderdelen van het Project wordt geconstateerd, is Opdrachtnemer op grond van artikel 14.2 aansprakelijk voor dit gebrek, tenzij Opdrachtnemer bewijst dat dergelijke gebreken niet te wijten zijn aan schuld van Opdrachtnemer, dan wel dat het gebrek evenmin krachtens wet, rechtshandeling of de in het rechtsverkeer geldende opvattingen voor rekening van Opdrachtnemer komen.

14.4 Stadlander dient van ontdekking van een gebrek binnen een redelijke termijn melding te doen aan Opdrachtnemer.

14.5 De rechtsvorderingen van Stadlander met betrekking tot voornoemde gebreken verjaren na de in lid 2 genoemde termijn(en) van 5 respectievelijk 10 jaar. Ingeval van een tijdig beroep door Stadlander op een specifieke garantie binnen de overeengekomen garantietermijn en voor overige gemelde gebreken gelden, vanaf het moment van schriftelijke melding, de wettelijke verjaringstermijnen. Indien Stadlander Opdrachtnemer een termijn heeft gesteld waarbinnen deze het gebrek zal kunnen wegnemen, gaan de wettelijke verjaringstermijnen pas lopen bij het einde van die termijn, of zoveel eerder als Opdrachtnemer heeft aangegeven het gebrek niet te zullen herstellen.

Artikel 15 - Garanties

15.1 Onverminderd het bepaalde in deze Overeenkomst garandeert Opdrachtnemer aan Stadlander dat:

- het Project zal zijn gerealiseerd volgens de onder artikel 3.1 van deze Overeenkomst genoemde stukken;
- de (garantie)onderdelen voldoen aan de in het Garantieoverzicht (**bijlage xx**) opgenomen garanties;

CONCEPT

- de verschillende bouwelementen gedurende de in het Garantieoverzicht omschreven garantieperioden na datum van oplevering aan de daarin omschreven eisen zullen blijven voldoen;
- de bouwwerkzaamheden goed en deugdelijk zijn uitgevoerd;
- de toegepaste bouwmaterialen goed en deugdelijk zijn en voldoen aan de daarop van toepassing zijnde NEN-normen en/of andere toepasselijke normen;
- het Project geen kunst- en/of ontwerpfouten – daaronder verstaan fouten waarvoor een bouwkundige aansprakelijk is of kan zijn uit hoofde van het door hen uitgeoefende beroep– bevat.

De term "goed en deugdelijk" is een kwaliteitsnorm die wordt uitgelegd aan de hand van de huidige stand der techniek en die geen esthetisch oordeel inhoudt.

15.2 Opdrachtnemer garandeert dat indien voor garantieonderdelen van het Project garantieverklaringen door onderaannemer en/of leveranciers worden afgegeven, die mede op naam van Stadlander zullen worden gesteld en zal inhouden dat:

a) het (garantie)onderdeel van het Project voldoet aan de overeengekomen eisen;
b) de Opdrachtnemer of de betreffende onderaannemer/leverancier zich naast zijn aan Stadlander (aldus de Opdrachtnemer) verstrekte garantie verbindt voor haar rekening alle tijdens de garantieperiode voorkomende tekortkomingen, op eerste aanzegging van Opdrachtnemer en/of Stadlander of diens rechtsverkrijgende(n) zo spoedig mogelijk te herstellen, tenzij de Opdrachtnemer danwel de betreffende onderaannemer/leverancier aantoont dat de tekortkomingen niet aan haar kunnen worden toegerekend;
c) de garantieverklaring zal gelden van het gereed komen van dat onderdeel af tot aan de opleverdatum van het Project en in aansluiting daaraan (mits het onderdeel geheel is afgerond en goedgekeurd / opgeleverd) gedurende onderhoudstermijn en vervolgens voor de in het Garantieoverzicht genoemde periode, zoals opgenomen in het Programma van Eisen **(bijlage xx)** ;
d) de garanties overdraagbaar zullen zijn van Stadlander op diens rechtsopvolger(s).

Voornoemde garantieverklaringen dienen bovendien te worden afgegeven onder de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen. Het afgeven van garantieverklaringen door onderaannemers en/of leveranciers laat onverlet de aanspraken die Stadlander jegens Opdrachtnemer uit hoofde van deze Overeenkomst kan doen gelden als primaire aanspreekpunt voor de garanties.

CONCEPT

Artikel 16 – Aansprakelijkheid en vrijwaring

16.1 Opdrachtnemer vrijwaart Stadlander tegen aanspraken van derden ter zake van schade, die in verband met de uitvoering van het Project aan derden en/of zaken van derden wordt toegebracht ten gevolge van schuld, nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van Opdrachtnemer of van degenen voor wie Opdrachtnemer verantwoordelijk is.

16.2 Opdrachtnemer vrijwaart Stadlander tegen aanspraken van derden in verband met de niet, niet tijdige dan wel niet correcte nakoming van de in deze Overeenkomst opgenomen verplichtingen van Opdrachtnemer.

HOOFDSTUK 3 – BANKGARANTIE EN VERZEKERINGEN

Artikel 17 – Bankgarantie / zekerheden

17.1 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst stelt Opdrachtnemer (of hij doet stellen voor de Aannemer) ten gunste van Stadlander een op eerste afroep beschikbare, door een erkende Nederlandse en in Nederland gevestigde bankinstelling, verzekeringsmaatschappij of kredietinstelling met tenminste een A-status, on first demand bank- of verzekerde garantie, overeenkomstig de model-bankgarantie die als **bijlage xx** bij deze Overeenkomst is gevoegd. De bankgarantie bedraagt 5% (zegge: vijf procent) van de prijs omschreven in artikel 4.1 van deze Overeenkomst. De bankgarantie wordt uiterlijk twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst verstrekt.

17.2 De bankgarantie wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden en wordt afgebouwd als volgt:

- De bankgarantie, ter hoogte van 5% van de in artikel 4.1 van deze Overeenkomst bepaalde prijs loopt tot de oplevering;
- De bankgarantie wordt na oplevering van 5% van het totaal van de in artikel 4.1 van deze Overeenkomst bepaalde prijs naar 2,5% van het totaal van de in artikel 4.1 van deze Overeenkomst bepaalde prijs bijgesteld, indien Opdrachtnemer heeft voldaan aan de volgende verplichtingen:
    a. alle uit het proces-verbaal van oplevering voortvloeiende werkzaamheden naar tevredenheid van Stadlander door Opdrachtnemer zijn uitgevoerd;
    b. ter handstelling aan Stadlander van de garantieverklaringen in het Overzicht van garanties (**bijlage xx**);
    c. overlegging van de in het overzicht van overdrachtsdocumenten, zoals opgenomen in het Programma van Eisen, omschreven revisietekeningen, handleidingen en gebruiksaanwijzingen;

CONCEPT

d. overlegging van de in het overzicht van overdrachtsdocumenten zoals opgenomen in het Programma van Eisen, omschreven verklaringen van netbeheerders, overheidsinstanties en eventuele keuringsrapporten;
e. overlegging van revisie materiaalstaat conform het overzicht van overdrachtsdocumenten, zoals opgenomen in het Programma van Eisen.

- De bankgarantie ter hoogte van 2,5% van de in artikel 4.1 van deze Overeenkomst bepaalde prijs loopt tot het einde van de bouwkundige onderhoudstermijn, zijnde 6 maanden na oplevering;
- De bankgarantie wordt na het einde van de bouwkundige onderhoudstermijn, zijnde 6 maanden na oplevering van 2,5% naar 1,5% van de in artikel 4.1 van deze Overeenkomst bepaalde prijs bijgesteld;
- De bankgarantie ter hoogte van 1,5% van de in artikel 4.1 van deze Overeenkomst bepaalde prijs loopt van het einde van de bouwkundige onderhoudstermijn tot het einde van de installatietechnische onderhoudstermijn, zijnde 12 maanden na oplevering.

17.3 De bankgarantie blijft van kracht tot twee weken nadat de onderhoudstermijnen van artikel 14.1 zijn verstreken en Stadlander heeft vastgesteld dat alle werkzaamheden zijn voltooid. Stadlander zal de bankgarantie vervolgens retourneren, tenzij Stadlander reeds een beroep heeft gedaan op de bankgarantie.

17.4 Indien de bankgarantie niet tijdig aan Stadlander is verstrekt, wordt het bedrag van de garantie ingehouden op de eerste en zo nodig op de daarop volgende betalingstermijnen van de prijs, totdat de som van de inhouding(en) het beloop van de bankgarantie zal hebben bereikt. Het ingehouden bedrag zal worden voldaan, zodra de bankgarantie alsnog is ontvangen en goedgekeurd.

Artikel 18A – CAR-verzekering Stadlander

18A.1 Stadlander zal voor zijn rekening en mede ten behoeve van (voor zover aan de orde) de architect, adviseurs, constructeur en (onder)aannemer(s) een CAR-verzekering afsluiten. De dekking van de CAR-verzekering loopt vanaf de datum waarop de bouw van het Project op het werkterrein een aanvang neemt tot het einde van de onderhoudsperiode.

18A.2 Als verzekerde som voor het werk zal gelden de in artikel 4 genoemd prijs en, indien meeverzekerd, de BTW. Een kopie van de CAR-polis is als **bijlage xx** aan deze Overeenkomst gehecht. Opdrachtnemer dient, als verzekerde, de in de polis gestelde verplichtingen na te komen. Het eigen risico is in voorkomend geval voor rekening van Opdrachtnemer.

CONCEPT

18A.3 De aansprakelijkheid van Opdrachtnemer volgens de wet of uit deze Overeenkomst wordt niet beperkt, verminderd of gewijzigd door enige bepaling betreffende verzekering in dit artikel, waaronder mede verstaan wordt zijn verplichtingen alle schade volledig te herstellen en het Project conform het bepaalde in deze Overeenkomst op te leveren, met dien verstande dat indien de verzekeraar uitkeert, Stadlander in een voorkomend geval voormeld bedrag zal aanwenden om Opdrachtnemer te compenseren voor de (reeds uitgevoerde) herstelwerkzaamheden.

18A.4 Het eigen risico dat op de CAR-verzekering van Stadlander van toepassing is, is voor rekening van Opdrachtnemer, evenals alle niet door de bouwverzekering gedekte schaden en/of vorderingen, waarvoor Opdrachtnemer volgens deze Overeenkomst aansprakelijk is.

18A.5 In geval van een schade, respectievelijk ontvangen aansprakelijkheidsstelling, dient Opdrachtnemer dit onmiddellijk te melden aan Stadlander.

18A.6 De uit hoofde van de CAR-verzekering door Stadlander ontvangen schade-uitkeringen zullen aan Opdrachtnemer worden uitbetaald, al naar gelang Opdrachtnemer met het herstel van de schade is gevorderd.

18A.7 Indien gebruik wordt gemaakt van zodanig materieel dient tevens de aansprakelijkheid van Stadlander te zijn meeverzekerd en mag de schade aan ondergrondse kabels en leidingen en dergelijke niet zijn uitgesloten.

Artikel 18B – Verzekeringen Opdrachtnemer

18B.1 Het Project wordt gedekt onder Ontwerpverzekering, (aanvullende) Constructie All-Risks (CAR) verzekering en Aansprakelijkheid Verzekering Bedrijven (AVB) van Opdrachtnemer, zulks met terzijdestelling van het bepaalde in de artikelen 7:951 en 7:952 BW. Certificaten van deze polissen worden na acceptatie bijgevoegd als **bijlage xx.** Stadlander dient te allen tijde meeverzekerd te zijn onder de CAR verzekering van Opdrachtnemer.

18B.2 De duur van de verzekeringen loopt van de aanvang van deze Overeenkomst tot en met de dag waarop het Project overeenkomstig deze Overeenkomst als opgeleverd wordt beschouwd inclusief de overeengekomen Onderhoudstermijn(en). Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst dient Stadlander door Opdrachtnemer als begunstigde voor de in lid 1 van dit artikel genoemde CAR-verzekering te worden aangewezen voor het geval Opdrachtnemer ten tijde van de uitkering in (voorlopige) surseance verkeert of in staat van faillissement is verklaard, hetgeen blijkt uit de aan Stadlander te verstrekken CAR-verzekeringscertificaat (onderdeel van **bijlage xx**).

18B.3 Opdrachtnemer staat ervoor in tijdig en regelmatig de verschuldigde verzekeringspremie te betalen en de verzekeringen gedurende de looptijd van deze Overeenkomst in stand te houden. Opdrachtnemer verplicht zich ertoe indien een verzekering door verzekeraar wordt beëindigd, daarvan ter stond schriftelijke mededeling te doen aan Stadlander, is Opdrachtnemer verplicht om direct een nieuwe verzekering af te sluiten en de werkzaamheden op te schorten tot het moment dat het Project gedekt is onder de nieuwe verzekering.

CONCEPT

HOOFDSTUK 4 – VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORWAARDEN

Artikel 19 – Retentierecht

19.1 De Opdrachtnemer verklaart dat hij met betrekking tot het Project, zich niet zal beroepen op zijn retentierecht ter zake van (delen) van Project of elk ander recht om de oplevering op te schorten of het Project in zijn geheel of delen daarvan in bezit te houden, tenzij:

(a) Stadlander een vordering van de Opdrachtnemer uit hoofde van de termijnen als opgenomen in het termijnschema van deze Overeenkomst alsmede door Stadlander opgedragen meerwerk niet betaalt, terwijl de daaraan ten grondslag liggende werkzaamheden conform het principe van goed en deugdelijk werk zijn uitgevoerd en Stadlander conform artikel 4.10 van deze Overeenkomst in verzuim is; of
(b) het faillissement van Stadlander wordt uitgesproken of aan Stadlander surséance van betaling wordt verleend; of
(c) Stadlander in het kader van de Wet Homologatie Onderhands Akkoord (WHOA) een (start)verklaring ter griffie deponeert dan wel Stadlander een (buiten)gerechtelijk akkoord aanbiedt.

Indien één of meerdere situaties, genoemd in artikel 19.1 onder sub a en b van deze Overeenkomst zich voordoet/voordoen, is de uitoefening van een aan Opdrachtnemer toekomend opschortingsrecht, waaronder het retentierecht, te allen tijde beperkt tot uitsluitend een niet betwiste vordering van Opdrachtnemer uit hoofde van: (1) de termijnen als opgenomen in het termijnschema van deze Overeenkomst en/of (2) door Woongroen opgedragen meerwerk.

19.2 Opdrachtnemer dient bij ieder van zijn onderaannemers, leveranciers en alle overige bij het Project betrokken Partijen, te bedingen, althans dient zich hiertoe aantoonbaar maximaal in te spannen, dat zij eveneens afstand doen van hun mogelijkheid zich op eventuele retentierechten te beroepen ter zake van het Project en draagt zorg dat het daartoe strekkende beding wordt opgenomen in de desbetreffende onder aannemingsovereenkomst. Opdrachtnemer vrijwaart Stadlander voor schade als gevolg van het uitoefenen van het retentierecht door een onderaannemer.

Artikel 20 - Wet Ketenaansprakelijkheidsregeling

20.1 Partijen gaan er vanuit dat op hun relatie de Wet Ketenaansprakelijkheidsregeling (WKA) van toepassing is. De zelfstandige hulppersonen (onderaannemers) van de Opdrachtnemer dienen eveneens aan het gestelde in de Wet Ketenaansprakelijkheid (WKA) te voldoen.

20.2 Opdrachtnemer verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst er zonder enig voorbehoud mee in te stemmen dat door Stadlander een voorgeschreven deel van de aan Opdrachtnemer toekomende prijs of termijnen op een G-rekening van Opdrachtnemer wordt overgemaakt. Voor deze opdracht wordt het percentage van het loonkostenbestanddeel dat op de G-rekening dient te worden gestort, vastgelegd op 40% hetgeen resulteert in een storting op de G-rekening groot 15% van de prijs of iedere deelbetaling daarvan.

20.3 Partijen komen overeen dat de BTW-verleggingsregeling wordt toegepast, inhoudende dat Opdrachtnemer factureert zonder btw, onder vermelding: btw verlegd naar opdrachtgever. Indien de Belastingdienst achteraf besluit dat Stadlander niet aangemerkt kan worden als eigenbouwer, is Stadlander alsnog BTW aan Opdrachtnemer verschuldigd.

20.4 Opdrachtnemer vrijwaart Stadlander c.q. blijft haar volledig vrijwaren ter zake van enige aanspraken die fiscus en/of het UWV en/of (onder)aannemers te eniger tijd met betrekking tot de realisatie van het Project jegens Stadlander zal stellen uit hoofde van de Ketenaansprakelijkheidsregeling. De omvang van deze vrijwaring is gelijk aan de vordering die de fiscus en/of het UWV en/of (onder)aannemers op Stadlander heeft, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden kosten. Deze vordering van Stadlander op Opdrachtnemer zal direct opeisbaar zijn zonder rechterlijke tussenkomst.

Artikel 21 - Wet aanpak Schijnconstructies

21.1 Opdrachtnemer staat ervoor in dat hij in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst handelt met inachtneming van en in overeenstemming met de Wet aanpak schijnconstructies en ervoor voor in dat:

a. hij aan diens werknemers het aan hen verschuldigde loon als bedoeld in artikel 7:616a en artikel 7:616b van het Burgerlijk Wetboek betaalt;
b. de toepasselijke cao naleeft.

21.2 De in dit artikel opgenomen bepalingen dienen door Opdrachtnemer te worden opgenomen in door hem ter zake deze Overeenkomst te sluiten overeenkomsten met onderaannemers

(in de zin van de Wet aanpak schijnconstructies) en andere werkgevers en de nakoming van deze verplichting ten genoegen van Stadlander aan te tonen.

21.3 Opdrachtnemer vrijwaart Stadlander voor aanspraken van werknemers van Opdrachtnemer, onderaannemers en andere werkgevers ter zake van de betaling van het door Opdrachtnemer, onderaannemer of de andere werkgevers verschuldigd loon ter zake van de uitvoering van het Project. De omvang van deze vrijwaring is gelijk aan de vordering die de werknemer op Stadlander heeft, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden renten en redelijke kosten.

Artikel 22 - WAV/WID/WagwEU

22.1 Opdrachtnemer staat ervoor in dat hij in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst alle zijn in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen (WAV), de Wet op de identificatieplicht (WID) en de Wet arbeidsvoorwaarden gedetacheerde werknemers in de Europese Unie (WagwEU) opgelegde verplichtingen tijdig en correct zal nakomen. Daaronder valt in het bijzonder maar niet uitsluitend het tijdig aanvragen van tewerkstellingsvergunningen. Opdrachtnemer dient ervoor te zorgen dat de door hem ingeschakelde onderaannemers, uitleners en andere derden op de bepalingen van voornoemde wetten gewezen worden en dat zij die bepalingen naleven. Opdrachtnemer dient deze verplichting ten genoegen van Stadlander aan te tonen.

22.2 In het kader van het in lid 1 bepaalde dient Opdrachtnemer ter zake ieder uit deze Overeenkomst voortvloeiende overeenkomst voor zichzelf en voor Stadlander zorg te dragen voor het in zijn administratie opnemen van afschriften van (a) geldige identiteitsbewijzen in de zin van de Wet op de identificatieplicht (d.w.z. elektronische of papieren kopieën van het identiteitsbewijs van: (i) alle mensen die in dienst zijn van Opdrachtnemer en/of de Aannemer, alsmede (ii) van alle mensen van buiten de EER, Zwitersland en Turkije (mits deze personen legaal in Nederland mogen verblijven) die niet bij Opdrachtnemer en/of de Aannemer in dienst zijn (ook zelfstandigen) en (b) tewerkstellingsvergunningen van alle op het Project tewerkgestelde vreemdelingen voordat zij hun werkzaamheden aanvangen, en deze gegevens ten minste 5 jaar na het jaar van oplevering van het Project bewaren. Opdrachtnemer zal op eerste verzoek van Stadlander, Stadlander inzage verlenen in de gegevens (voor zover wettelijk toegestaan) van de nationaliteit, het soort identiteitsbewijs (niet zijnde een rijbewijs), het nummer en de geldigheidsduur, en, waar van toepassing, verblijfs- en tewerkstellingsvergunningen, notificatie inclusief het nummer en geldigheidsduur en A1 verklaringen van de arbeidskrachten die Opdrachtnemer dan wel de door hem ingeschakelde onderaannemers en uitleners, ten behoeve van het project hebben ingeschakeld. Indien Stadlander wettelijk gehouden is om deze gegevens aan derden te verstrekken, zullen de gegevens aan Stadlander ter beschikking worden gesteld.

CONCEPT

22.3 In het kader van het in lid 1 bepaalde dient Opdrachtnemer ter zake ieder uit deze Overeenkomst voortvloeiende overeenkomst voor zichzelf en voor Stadlander zorg te dragen voor het in zijn administratie opnemen van afschriften van geldige identiteitsbewijzen in de zin van de Project op de identificatieplicht en tewerkstellingsvergunningen van alle op het Project tewerkgestelde vreemdelingen voordat zij hun werkzaamheden aanvangen, en deze gegevens tenminste 5 jaar na het jaar van oplevering van het Project bewaren.

22.4 Stadlander delegeert de uitvoering van de eventueel op haar rustende controletaken in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen, Wet arbeidsvoorwaarden gedetacheerde werknemers in de Europese Unie en aanverwante regelgeving, voor zover betrekking hebbende op het door Opdrachtnemer en diens eventuele onderaannemers ter werk gestelde personeel aan Opdrachtnemer. Opdrachtnemer voert deze taken mitsdien ten behoeve van Stadlander (door voor eigen rekening en risico) uit, en is aansprakelijk voor de verzuimboetes die in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen, Wet arbeidsvoorwaarden gedetacheerde werknemers in de Europese Unie en aanverwante regeling met betrekking tot personeel aan Stadlander worden opgelegd.

22.5 Opdrachtnemer vrijwaart Stadlander voor de gevolgen, daaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen de oplegging van een eventuele administratieve boete, ingeval van een tekortkoming in de nakoming van de in de vorige leden opgelegde verplichtingen.

Artikel 23 - Arbeidsomstandighedenwet

23.1 Opdrachtnemer staat er voor in dat hij in het kader van deze Overeenkomst alle voor hem ingevolge de Arbeidsomstandighedenwet, het Arbeidsomstandighedenbesluit en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften opgelegde verplichtingen, tijdig en correct zal nakomen. Opdrachtnemer staat er ook voor in dat de door hem in te schakelen derden voornoemde verplichtingen, tijdig en correct nakomen. Opdrachtnemer vrijwaart Stadlander tegen aanspraken van derden, die verband houden met het niet, niet tijdig of niet correct nakomen van deze verplichtingen.

23.2 Op eerste verzoek van Stadlander, en in ieder geval bij het aangaan van deze Overeenkomst dient Opdrachtnemer aan te tonen dat de door hem op basis van artikel 5 van de Arbeidsomstandighedenwet op te stellen algemene Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) mede is afgestemd op de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden en daarin verwoorde rechten en verplichtingen. Opdrachtnemer kan dit aantonen door:

CONCEPT

- het ter hand te stellen van een door de Arbo-dienst goedgekeurde RI&E, of
- het overleggen van een gezondheids- en milieu checklist Veiligheids Certificaat Opdrachtnemers (VCA**), waarop de werkzaamheden uit de overeenkomst vermeld staan, of
- het overleggen van een verklaring van een gecertificeerde Arbo-dienst, waarin zij verklaart dat Opdrachtnemer zijn RI&E mede heeft afgestemd op de Werkzaamheden uit de overeenkomst; of
- het overleggen van voormelde verklaringen, rapporten en/of certificaten door Opdrachtnemer of zijn ketenpartners en/of onderaannemers.

Opdrachtnemer zal het Project uitvoeren overeenkomstig de in de project RI&E of VCA** aangegeven procedures en werkwijzen.

23.3 Opdrachtnemer zal er voor zorg dragen dat in verband met het Project een Veiligheids- en Gezondheidsplan en/of een Veiligheids- en Gezondheidsdossier wordt opgesteld, dan wel Veiligheids- en Gezondheidscoördinatoren ontwerp en/of uitvoering worden aangewezen, en dit in het Projectplan opnemen.

23.4 Opdrachtnemer wordt door Stadlander aangewezen als V&G-coördinator ontwerp en uitvoeringsfase in de zin van Arbeidsomstandighedenwet.

23.5 Wanneer sprake is van een V&G-plan en een V&G-dossier, zal Opdrachtnemer instaan voor de tijdige, correcte en volledige uitvoering daarvan. Ook is Opdrachtnemer verantwoordelijk voor de aanpassing van het V&G-plan en het V&G-dossier, indien de voortgang van het Project of onderdelen daarvan daartoe aanleiding geven.

23.6 Opdrachtnemer zal zorg dragen voor:

a) melding van het Project uiterlijk vijf werkdagen voor start bouw aan de directeur van de regionale dienst van de Nederlandse Arbeidsinspectie in de regio waar het Project wordt uitgevoerd. Stadlander ontvangt een via Opdrachtnemer een kopie van de melding;
b) het ophangen van de onder a. bedoelde kennisgeving op een voor een ieder zichtbare plek op de Locatie van het Project;
c) het zo nodig actualiseren van de onder a. bedoelde kennisgeving tijdens de uitvoering van het Project;
d) een correcte, tijdige en volledige uitvoering van de taken zoals omschreven in artikel 2.31 van het Arbeidsomstandighedenbesluit,
e) het in zijn rol als coördinator uitvoeringsfase informeren van Stadlander betreffende alle aangelegenheden die betrekking hebben op (de uitvoering van) de onder d bedoelde coördinatietaken, in het bijzonder ten aanzien van het V&G-plan en het V&G-dossier;

CONCEPT

f) het regelmatig opvragen van Klic-meldingen, en naar aanleiding van deze informatie afdoende maatregelen nemen.

Artikel 24 – Geheimhouding

24.1 Het is Opdrachtnemer en Stadlander behoudens voorafgaand verkregen toestemming van Stadlander en Opdrachtnemer niet toegestaan de inhoud van de Overeenkomst (inclusief bijlagen) als ook de informatie die zij verkregen heeft via hem ter beschikking gestelde stukken en zijn opname ter plaatse aan derden kenbaar te maken, op welke wijze of in welke vorm dan ook, behoudens i) aan haar professionele adviseurs, ii) een gerechtelijke procedure jegens Stadlander verband houdende met het bepaalde in deze Overeenkomst. Dit geldt ook na eventuele beëindiging of ontbinding van de Overeenkomst.

24.2 Zonder voorafgaand verkregen toestemming van Stadlander is het Opdrachtnemer niet toegestaan om reclame-uitingen te voeren op/bij het Project of met betrekking tot het Project.

Artikel 25 - Algemene Verordening Gegevensbescherming

25.1 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.

25.2 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.

25.3 Na het beëindigen van deze Overeenkomst dan wel op verzoek van Stadlander dient Opdrachtnemer de persoonsgegevens te vernietigen.

Artikel 26 - Overdracht

26.1 Opdrachtnemer is niet gerechtigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Stadlander de verplichtingen uit deze Overeenkomst, op welke wijze dan ook, te doen overgaan naar een ander, op straffe van een direct opeisbare boete van 5% van de in artikel 4 bedoelde prijs. Ingeval van het verlenen van schriftelijke toestemming kunnen aan een dergelijke toestemming nadere voorwaarden worden gesteld. Deze bepaling heeft goederenrechtelijke werking in de zin van artikel 3:83 lid 2 BW, zodat de rechten en verplichtingen niet overdraagbaar zijn.

CONCEPT

26.2 Stadlander zal haar toestemming zoals bedoeld in artikel 26.1 niet onthouden indien de overgang van de rechten en verplichtingen voortvloeit uit een fusie of andere organisatiewijziging binnen het concern waarvan Opdrachtnemer deel uitmaakt, indien nakoming van de verplichtingen uit deze Overeenkomst door de overnemende partij voldoende is gewaarborgd.

HOOFDSTUK 5 – TUSSENTIJDSE BEËINDIGING EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 27 - Tussentijdse beëindiging

27.1 Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is Stadlander op grond van het bepaalde in artikelen 27.2 en 27.3 gerechtigd de Overeenkomst op te zeggen of tussentijds te ontbinden.

27.2 Enkel Stadlander heeft het recht om de Overeenkomst op te zeggen. In dat geval heeft Opdrachtnemer in afwijking van art. 7:764 van het Burgerlijk Wetboek enkel recht op betaling van het reeds uitgevoerde en gefactureerde werk, alsmede de reeds ingekochte materialen (mits aantoonbaar en deze niet voor een ander werk te gebruiken zijn), en een schadevergoeding van 5% berekend over het niet uitgevoerde deel van de realisatie van het Project.

27.3 Stadlander heeft het recht deze Overeenkomst zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, geheel of gedeeltelijk te ontbinden door middel van een aan Opdrachtnemer gericht aangetekend schrijven, indien:

a. Opdrachtnemer niet in staat is het ontwerp te realiseren binnen de financiële kaders, het Programma van Eisen en overige uitgangspunten zoals vastgelegd bij het aangaan van deze Overeenkomst;
b. de uitvoering van het Project geen doorgang kan vinden of dient te worden gestaakt c.q het Project dient te worden stilgelegd op grond van het feit dat enige benodigde verleende vergunning(en) of ontheffing(en) voor het Project zal/zullen worden ingetrokken, geschorst of vernietigd;
c. Opdrachtnemer zijn bedrijfsuitoefening geheel dan wel een wezenlijk gedeelte daarvan staakt dan wel overdraagt, dan wel indien de onderneming van Opdrachtnemer wordt ontbonden, vereffend of geliquideerd;
d. indien Opdrachtnemer de vrije beschikking mocht verliezen over zijn vermogen of een zodanig gedeelte daarvan, respectievelijk op een zodanige wijze dat naar het oordeel van Stadlander deugdelijke en tijdige uitvoering van deze Overeenkomst in gevaar komt of dreigt te komen;
e. Opdrachtnemer (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt en (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend, het faillissement van Opdrachtnemer wordt aangevraagd of

CONCEPT

Opdrachtnemer in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt, dan wel dat Opdrachtnemer in het kader van de Wet Homologatie Onderhands Akkoord (WHOA) een (start)verklaring ter griffie deponeert;

f. de integriteit van Opdrachtnemer op zodanige wijze in het geding is, dat van Stadlander in redelijkheid en billijkheid niet gevergd kan worden deze Overeenkomst voort te zetten;

g. Opdrachtnemer in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en, nadat Opdrachtnemer schriftelijk in gebreke is gesteld, het verzuim niet binnen de daarvoor door Stadlander gestelde redelijke termijn opheft;

h. met het voorduren van deze Overeenkomst toepasselijke wet- en regelgeving wordt geschonden.

27.4 Uitsluitend in geval van ontbinding op de voet van het bepaalde in dit artikel in lid 3 sub a, b, f of h, is Stadlander aan Opdrachtnemer een vergoeding verschuldigd van de ten tijde van de ontbinding daadwerkelijk door Opdrachtnemer aantoonbaar gemaakte kosten en uitgevoerde werkzaamheden welke naar de stand van het Project zullen worden afgerekend.
In geval van ontbinding op de voet van het bepaalde in dit artikel in lid 3 sub a of sub c-g is Stadlander aan Opdrachtnemer geen enkele vergoeding uit welke hoofde dan ook verschuldigd, anders dan eventuele door Stadlander onbetwiste opeisbare termijnen c.q. facturen uit hoofde van het Project.

27.5 Stadlander heeft na ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het recht de uitvoering van het Project zelf of door een andere ontwikkelaar of aannemer uit te (doen) voeren. Voorts heeft Stadlander na ontbinding als bedoeld in lid 3 sub a of sub c-g van dit artikel het recht de prijs althans het onbetaald gebleven gedeelte daarvan geheel of gedeeltelijk aan te wenden tot betaling van de door Opdrachtnemer bij de realisatie van het Project betrokken derden, waarbij Stadlander jegens Opdrachtnemer alsdan gekweten zal zijn ten belopen van de aan die betrokkenen betaalde bedragen. Voorts is Stadlander gerechtigd de schade en (meer)kosten die voor Stadlander (zullen) ontstaan aan Opdrachtnemer in rekening te brengen dan wel deze schade en (meer)kosten te verrekenen met hetgeen Stadlander eventueel nog aan Opdrachtnemer verschuldigd mocht blijken te zijn (onbetwiste opeisbare termijnen c.q. facturen).

27.6 Indien deze Overeenkomst eindigt, ongeacht de reden ervan, is Stadlander gerechtigd van alle documenten, ontwerpen, berekeningen en tekeningen et cetera voor zover die aan Opdrachtnemer zouden toebehoren, naar goeddunken te gebruiken en deze aan derden ter beschikking te stellen, zonder dat Stadlander ter zake enige vergoeding aan Opdrachtnemer verschuldigd is. Opdrachtnemer zal zodanige documenten, ontwerpen, berekeningen en tekeningen et cetera op eerste verzoek aan Stadlander overhandigen. Stadlander zal uitsluitend

CONCEPT

gerechtigd zijn de bescheiden te gebruiken voor het voltooien van het Project doch niet voor het ontwerpen en realiseren van een ander project.

27.7 Het in dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van Stadlander, om haar verplichtingen op te schorten indien Stadlander gegronde redenen heeft om aan te nemen dat Opdrachtnemer zijn verplichtingen niet zal (kunnen) nakomen.

Artikel 28 - Opschortende voorwaarden

28.1 De bepalingen van deze Overeenkomst treden eerst in werking nadat aan alle navolgende voorwaarde is voldaan:

a. een onherroepelijke Omgevingsplan verkregen is ten behoeve van dit Project;
b. Het DT van Stadlander heeft goedkeuring verleend aan het aangaan van deze Overeenkomst;
c. De RvC van Stadlander heeft goedkeuring verleend aan het aangaan van deze Overeenkomst;

28.2 Ingeval (één van) de in lid 1 genoemde opschortende voorwaarde(n) niet uiterlijk op 1 maart 2026 in vervulling gaat, zal de Overeenkomst niettemin tot stand komen indien de Stadlander de Opdrachtnemer dat binnen een termijn van 1 maand na voornoemde datum schriftelijk bericht.

28.3 Indien de Start Bouw verschuift als gevolg van het later dan conform planning c.q. verwachting van Opdrachtnemer in vervulling treden van de bovengenoemde opschortende voorwaarden welke niet zijn toe te rekenen aan Opdrachtnemer, zal Stadlander op verzoek van Opdrachtnemer ten gunste van laatstgenoemde de opleverdatum met dezelfde termijn als van de vertraging verschuiven

Artikel 29 - Ontbindende voorwaarden

29.1 Deze Overeenkomst wordt verder aangegaan onder de bij niet tijdige vervulling ontbindende voorwaarden dat:
a. uiterlijk op [datum] geen onherroepelijke Omgevingsplan verkregen is ten behoeve van dit Project;
b. uiterlijk op [datum] de voor het Project benodigde Onherroepelijke Omgevingsvergunning (inclusief eventuele benodigde Omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit en/of Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna) en/of alle eventuele overige noodzakelijke publiekrechtelijke toestemmingen en/of ontheffingen zijn verkregen;

CONCEPT

c. Start Bouw niet uiterlijk [xx] maanden na het in vervulling gaan van de in artikel 12.1 genoemde voorwaarden heeft plaatsgevonden door Opdrachtnemer;
d. Uiterlijk op [datum] de voor het Project genodigde grond(en) c.q. Locatie niet door de Gemeente aan Stadlander is geleverd c.q. uitgegeven.

29.2 Uitsluitend Stadlander is gerechtigd een beroep te doen op een van de ontbindende voorwaarden vermeld in lid 1. Indien Stadlander een beroep doet op de ontbindende voorwaarden geschiedt dit schriftelijk en zal de Overeenkomst op de dag van het verzenden van de schriftelijke kennisgeving zijn geëindigd. Bij een beroep op een ontbindende voorwaarde is Stadlander geen extra vergoeding aan Opdrachtnemer verschuldigd.

29. 3 Indien een beroep wordt gedaan op (een van de) de ontbindende voorwaarden in lid 1 van dit artikel van deze Overeenkomst, dienen Partijen met elkaar in overleg te treden en verkennen of een voortzetting van de ontwikkeling zinvol is. Mochten partijen binnen vier weken na een beroep op de ontbindende voorwaarde geen overeenstemming bereiken over de voortzetting van de samenwerking c.q. ontwikkeling van het Project, dan treedt de ontbinding met terugwerkende kracht in op de datum van het beroep op de ontbindende voorwaarde. Partijen kunnen in onderling overleg, schriftelijk, een nadere verlenging van een termijn voor het inroepen van een ontbindende voorwaarde als bepaald in lid 1 van dit artikel, bijvoorbeeld doch niet uitsluitend indien gelet op de stand van procedures een gerechtelijke uitspraak die moet leiden tot duidelijkheid over onherroepelijkheid van vergunningen, ontheffingen of toestemmingen pas na de in deze Overeenkomst overeengekomen datum voorzien wordt. In dat kader zullen Partijen alsdan afspraken kunnen maken over de gevolgen in tijd en geld (en de in artikel 4.3 van deze Overeenkomst genoemde indexering).

29.4 Partijen zijn van oordeel dat het aanbestedingsrecht zich niet verzet tegen het sluiten van deze Overeenkomst, maar zijn zich bewust van het risico dat deze Overeenkomst mogelijk toch onverhoopt als strijdig met het geldende aanbestedingsrecht kan worden geoordeeld indien Stadlander zou worden gekwalificeerd als aanbestedende dienst, en Stadlander in dat geval gehouden is deze Overeenkomst te ontbinden met onmiddellijke ingang. Partijen zijn in dat kader overeengekomen dat indien tijdens de looptijd van deze Overeenkomst onverhoopt komt vast te staan dat:

(a) het sluiten van deze Overeenkomst, met terugwerkende kracht, strijdig is met het geldende aanbestedingsrecht omdat Stadlander kwalificeert als aanbestedende dienst in de zin van artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012; en
(b) een derde binnen een termijn van 6 maanden na het sluiten van de Overeenkomst voornemens is een vordering tot vernietiging van de Overeenkomst in te stellen;

het Stadlander vrij staat om de Overeenkomst met onmiddellijke ingang en zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, geheel of gedeeltelijk te ontbinden door middel van een schriftelijke kennisgeving aan Opdrachtnemer.

29.5 In geval van een ontbinding als bedoeld in lid 4 of in het geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van deze Overeenkomst vanwege strijd met het geldende aanbestedingsrecht zoals hiervoor omschreven, heeft Opdrachtnemer uitsluitend recht op een vergoeding van de ten tijde van de beëindiging aantoonbaar reeds verrichte werkzaamheden uit hoofde van deze Overeenkomst. Opdrachtnemer heeft in dat geval recht op een schadevergoeding van 5% – in welke vorm dan ook – in verband met de ontbinding.

29.6 Na ontbinding als bedoeld in lid 4 of in het geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van deze Overeenkomst vanwege strijd met het geldende aanbestedingsrecht zoals hiervoor omschreven, doet Opdrachtnemer op het eerste verzoek van Stadlander al hetgeen redelijkerwijs noodzakelijk is om ervoor te zorgen dat door of namens Stadlander zonder belemmeringen de uitvoering van werkzaamheden vallende onder deze Overeenkomst kan doen plaats vinden inzake de (af)bouw door een derde. Tevens retourneert Opdrachtnemer alle hem door Stadlander in het kader van de Overeenkomst ter hand gestelde documenten en goederen

CONCEPT

Artikel 30 - Geschillen

30.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

30.2 Op deze Overeenkomst is de UAV-gc 2025 van toepassing.

30.3 Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn, tussen Partijen ontstaan, voor zover zij in der minne niet kunnen worden geregeld worden bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen, op basis van haar statuten en reglementen zoals die gelden 3 maanden voor ondertekening van deze Overeenkomst.

Artikel 31 - Bijlagen:

31.1 De volgende bijlagen, welke aan deze Overeenkomst zijn gehecht en door Partijen voor akkoord zijn geparafeerd, maken deel uit van deze Overeenkomst:

Bijlage 1:	Situatietekening van de Locatie d.d. [datum]
Bijlage 2A:	Programma van Eisen Stadlander d.d. [datum]
Bijlage 2B:	Notitie van Afwijkingen d.d. [datum]
Bijlage 3:	Overzicht documenten DEFINITIEF Ontwerp d.d. [datum]
Bijlage 3A	Technische Omschrijving d.d. d.d. [datum]
Bijlage 3B:	Ontwerpboekje DO (DEFINITIEF) d.d. [datum]
Bijlage 4:	Acceptatieprocedure d.d. [datum]
Bijlage 5A:	Overzicht prijsopgaven Grex d.d. [datum]
Bijlage 5B:	Stichtingskosten opzet d.d. [datum]
Bijlage 6:	Termijnschema d.d. [datum]
Bijlage 7:	Procedure oplevering Stadlander
Bijlage 8:	Model Bankgarantie
Bijlage 9	Polis certificaten Ontwerp-, CAR- en AVB-verzekering
Bijlage 10	Realisatieplanning d.d. [datum]
Bijlage 11:	Tabel geïnstalleerd vermogen toevoegen d.d. [datum]

CONCEPT

Bijlagen gezien en akkoord:

Paraaf Stadlander …….. Paraaf opdrachtnemer ……

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te ……. op ……..

.....	.....
Stichting Stadlander	**[bouwpartner]**
de heer P.A. Huijsdens	de heer/ mevrouw [naam]
statutair bestuurder	statutair bestuurder

CONCEPT