

Ontwikkeling- en Realisatieovereenkomst

IKC Woensdrecht

Ondergetekenden:

Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht

statutair gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende aan de Comeniusstraat 2A, 1817 MS te Alkmaar, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer XXX.XX.XXX, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D.P. van der Veen, directeur-bestuurder, hierna te noemen "**Opdrachtgever**",

en

Winters Bouw & Ontwikkeling BV

statutair gevestigd te Breda, kantoorhoudende aan de Rat Verlegstraat 116, 4815 BT te Breda, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 200.05.025 ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ing. A.K. de Boer, directeur, hierna te noemen "**Aannemer**",

hierna gezamenlijk te benoemen als "**Partijen**",

in aanmerking nemende dat:

- A Opdrachtgever IKC Woensdrecht te Woensdrecht wil laten ontwikkelen en realiseren door Aannemer;
- B Opdrachtgever de Vraagspecificatie heeft opgesteld: "Vraagspecificatie IKC Woensdrecht Zuid", versie 05, d.d. 27-09-2021;
- C Opdrachtgever een aanbestedingsprocedure heeft gevolgd conform de Prekwalificatieidraad IKC Woensdrecht (versie 05, d.d. 20-07-2021) en Selectieidraad IKC Woensdrecht (versie 05, d.d. 18-08-2021);
- D Aannemer na de concurrentiegerichtte dialoog op uitnodiging van Opdrachtgever een Aanbieding heeft gedaan voor de ontwikkeling en de realisatie van IKC Woensdrecht van 04-03-2022;
- E deze aanbieding door de selectiecommissie IKC Woensdrecht is beoordeeld als economisch meest voordelige inschrijving en dit oordeel unaniem is overgenomen door de stuurgroep IKC Woensdrecht op 29-03-2022, waarna op 01-04-2022 een voorlopige gunning heeft plaatsgevonden door Opdrachtgever;
- F Aannemer het Aanbiedingsontwerp van de aanbieding heeft uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp, aan Opdrachtgever aangeboden op 01-09-2022 met als documentnummer DO-01-A-001 - documentenoverzicht - 2022-09-01;
- G Opdrachtgever dit Definitief Ontwerp heeft goedgekeurd en derhalve Aannemer opdracht wenst te verlenen tot het uitwerken van het Definitief Ontwerp in een Uitvoeringsgereed Ontwerp en vervolgens tot het realiseren van het Werk;

H Aannemer verklaart deze opdracht te aanvaarden: het op basis van de Vraagspecificatie, de Aanbieding en het Definitief Ontwerp door middel van ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden realiseren van IKC Woensdrecht conform hetgeen in deze overeenkomst is bepaald;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1 Definities

In deze Overeenkomst worden de volgende termen gebruikt, waaraan de volgende betekenis wordt toegekend:

Aanbieding:

De schriftelijke aanbieding van 01-09-2022 die Aannemer op basis van de gevoerde aanbesteding en nadere uitwerking tot definitief ontwerp heeft uitgebracht aan Opdrachtgever.

Aanbiedingsontwerp:

Het door Aannemer vervaardigde ontwerp, op basis van de vraagspecificatie en in dialoog met Opdrachtgever.

Aanneemsom:

Het bedrag, waarvoor Aannemer zich heeft verbonden het Object te ontwikkelen en te realiseren. Zie voor de opbouw van de aanneemsom de Vraagspecificatie en de Aanbieding.

Acceptatie:

Een van de Opdrachtgever verkregen schriftelijk bericht van geen bezwaar aan de Aannemer: hetgeen niet tot gevolg heeft dat enigerlei verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid van Aannemer komt te vervallen of overgaat naar de Opdrachtgever. Aannemer heeft ten behoeve van Opdrachtgever voor deze acceptaties een Acceptatieplan opgesteld en toegevoegd aan zijn aanbieding.

Bouwterrein:

Zie Perceel.

Contractdocument:

Een document dat onverbrekelijk deel uitmaakt van deze Overeenkomst.

Dag

Partijen verstaan onder "dag" in de zin van deze Overeenkomst: kalenderdag; de werkbare dagen worden in de bouwvergaderingen bijgehouden.

Definitief Ontwerp:

Het door de Opdrachtgever geaccepteerde en akkoord bevonden ontwerp waarop de documenten ten behoeve van de uitvoering gebaseerd worden; dit document wordt op basis van de Vraagspecificatie geproduceerd door de Aannemer na de voorlopige gunning en voorafgaande aan de ondertekening van deze ontwikkeling- en realisatieovereenkomst.

Object:

De nieuwbouw van IKC Woensdrecht aan de Fortuinstraat **XX** te 4634 TD Woensdrecht, thans kadastraal bekend onder het nummer G5407, groot circa 6.183 m², met bijbehorende terreininrichting, de ontsluiting van het perceel op de openbare weg, een parkeerfaciliteiten op het terrein, inclusief bodemenergiesysteem en zonnedak.

Ontwikkelingsfase:

De fase vanaf ondertekening van deze Overeenkomst tot en met de oplevering van het Uitvoeringsgereed Ontwerp.

Optimalisatie:

Een door Aannemer en/of Opdrachtgever aan de orde gestelde verbetering van het Object ten opzichte van het concept Definitief Ontwerp, die resulteert in een besparing op de Anneemsom en die als verbetering en daarmee als Optimalisatie wordt aangemerkt en met instemming van beide Partijen wordt geaccepteerd.

Overeenkomst:

De Contractdocumenten genoemd in artikel 2.5 en die gezamenlijk een onverbrekelijk geheel vormen, zijnde de Basisovereenkomst als bedoeld in de UAV-GC 2005.

Perceel:

Het perceel dat kadastraal bekend staat bekend onder de gemeente Woensdrecht, nummer G5407, groot circa 6.183 m², gelegen in de groenzone bij de kruising van de Berglaan, direct naast het woonhuis aan de Fortuinstraat 26 gelegen.

Realisatiefase:

De fase vanaf de goedkeuring van het Uitvoeringsgereed Ontwerp tot en met de oplevering van het Object.

Uitvoeringsgereed Ontwerp:

Het tot een gedetailleerd ruimteboek, materialenstaat en monsterkaart ("monsterbord"), technische omschrijving uitgewerkt Definitief Ontwerp, zoals beschreven in de Vraagspecificatie.

Vraagspecificatie:

Het document Vraagspecificatie IKC Woensdrecht, versie 05, d.d. 27-09-2021, dat Opdrachtgever aan Aannemer heeft overhandigd voorafgaande aan de aanbestedingsprocedure en waarop de Aanbieding is gebaseerd. In deze Vraagspecificatie zijn onder andere opgenomen het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen, het Technische Programma van Eisen, de Technische Omschrijving Werktuigbouwkundige Installaties, het Ruimteboek, het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het Voorlopig Ontwerp.

Voorlopig Ontwerp:

Het in opdracht van de Opdrachtgever vervaardigde ontwerp, dat onderdeel uitmaakt van de vraagspecificatie.

Werk:

De ontwikkeling en realisatie van het Object in opdracht van de Opdrachtgever en exclusief het bouwrijp maken van het perceel.

Werkfasen:

Het Werk valt uiteen in twee fasen: de Ontwikkelingsfase en de Realisatiefase.

Wijziging:

Alle door Opdrachtgever geaccepteerde wijzigingen op de Overeenkomst, inclusief prijsverrekening, daaronder echter niet begrepen Optimalisaties.

2 Werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering van het Werk

2.1 Aannemer verklaart dat hij de Vraagspecificatie en de daarvan onderdeel uitmakende documenten zoals Programma van Eisen zorgvuldig heeft bestudeerd en in het kader van deze overeenkomst tot de zijne heeft gemaakt.

2.2 De volgende contractdocumenten omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen die voor de partijen uit de Overeenkomst voortvloeien:

- a deze door beide Partijen ondertekende overeenkomst;
- b de Aanbieding, zoals opgenomen in Bijlage 3 van deze overeenkomst;
- c de Vraagspecificatie, zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze overeenkomst;
- d de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen (UAV-GC 2005), zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze overeenkomst;
- e de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2005.

Indien contractdocumenten onderling tegenstrijdig zijn, geldt, tenzij een andere bedoeling uit de overeenkomst voortvloeit, de volgende rangorde:

- a deze door beide Partijen ondertekende overeenkomst;
- b de Aanbieding, zoals opgenomen in Bijlage 3 van deze overeenkomst;
- c de Vraagspecificatie, zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze overeenkomst;
- d de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen (UAV-GC 2005), zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze overeenkomst;
- e de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2005.

2.3 De werkzaamheden die Aannemer, ingevolge de onderhavige Overeenkomst, gehouden is te verrichten ten behoeve van de Ontwikkelingsfase, bestaan uit:

- het in overleg met de Opdrachtgever uitwerken van het Definitief Ontwerp tot een Uitvoeringsgereed Ontwerp: bouwkundig, constructief, installatietechnisch, civiel en interieurontwerp.
- het voeren van al het benodigde overleg met de Opdrachtgever en de toekomstige gebruikers van het Object.
- het voeren van al het benodigde overleg met nutsbedrijven en gemeentelijke instellingen;
- het aanvragen van alle voor de realisatie van het Werk benodigde vergunningen en verklaringen.

2.4 De werkzaamheden die Aannemer, ingevolge de onderhavige Overeenkomst, gehouden is te verrichten ten behoeve van de Realisatiefase, bestaan uit:

- de realisatie van het Uitvoeringsgereed Ontwerp;
- het voeren van al het benodigde overleg met de Opdrachtgever, de toekomstige gebruikers van het Object, omwonenden en overige betrokkenen;
- het voeren van al het benodigde overleg met nutsbedrijven en gemeentelijke instellingen;
- het gebruiksklaar leveren van het Object aan de Opdrachtgever;
- het verrichten van de werkzaamheden die voortkomen uit: nazorg, onderhoud- en garantietermijnen.

- 2.5 De werkzaamheden dienen te worden verricht overeenkomstig de hiernavolgende Contractdocumenten, welke integraal onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst:

Contractdocument 1: deze overeenkomst
Contractdocument 2: de Vraagspecificatie
Contractdocument 3: het onder leiding van Aannemer opgestelde en door Opdrachtgever goedgekeurde Definitief Ontwerp van 01-09-2022 met als naam DO-01-A-001 - documentenoverzicht - 2022-09-01, zoals opgenomen in Bijlage 4 van deze overeenkomst
Contractdocument 4: de door Aannemer opgestelde planning van 2022-08-04, zoals opgenomen in Bijlage 7 van deze overeenkomst

Gedurende de duur van het contract is Aannemer gehouden om al datgene te verrichten dat, gelet op de inhoud van de hierboven omschreven werkzaamheden en de aard en de strekking van deze Overeenkomst, gerekend mag worden tot de normale verplichtingen van Aannemer.

- 2.6 Op deze Overeenkomst zijn de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen, UAV-GC 2005, van toepassing. Indien bepalingen uit de UAV-GC 2005 tegenstrijdig zijn met bepalingen in deze Overeenkomst en/of de overige contractdocumenten, prevaleren de bepalingen in deze Overeenkomst c.q. contractdocumenten.

Partijen verklaren met de inhoud van de UAV-GC 2005 bekend te zijn.

- 2.7 De Opdrachtgever heeft het recht om zich op de hoogte te stellen van de voortgang en wijze van ontwikkeling en realisatie van het Werk. Het gebruik van dit recht doet aan de verantwoordelijkheid van Aannemer niet af, tenzij de toepassing van deze regel in de gegeven omstandigheden tot kennelijk onredelijke uitkomsten zou leiden.
- 2.8 Stichting Maatschappelijk Vastgoed, gevestigd Comeniusstraat 2A, 1817 MS te Alkmaar heeft als gedelegeerd ontwikkelaar namens Opdrachtgever het Werk voorbereid tot en met het Definitief Ontwerp. Namens Opdrachtgever zal Stichting Maatschappelijk Vastgoed ook gedurende de ontwikkelingsfase en de realisatiefase optreden als gedelegeerde namens Opdrachtgever. De heer D.P. van der Veen, directeur-bestuurder van Stichting Maatschappelijk Vastgoed, is daarmee het contractuele aanspreekpunt voor Aannemer.

3 Werk

- 3.1 Opdrachtgever geeft aan Aannemer opdracht, die deze opdracht aanvaardt, tot het uitwerken van het Definitief Ontwerp in een Uitvoeringsgereed Ontwerp en vervolgens tot het realiseren van het Werk.
- 3.2 Aannemer is gehouden om het Uitvoeringsgereed Ontwerp af te stemmen op de bodemgesteldheid van het bouwterrein, en om ter zake van een nader ontwerp voor het overige al datgene te verrichten dat met het oog op aard en strekking van deze Overeenkomst gerekend mag worden tot de normale verplichtingen van Aannemer.
- 3.3 Aannemer zal het Uitvoeringsgereed Ontwerp ter goedkeuring voorleggen aan Opdrachtgever, volgens het door de Aannemer bij de aanbidding toegevoegde acceptatieplan.
- 3.4 Aannemer is gerechtigd met de realisatie van een onderdeel van het Werk te beginnen, indien en zodra Opdrachtgever het Uitvoeringsgereed Ontwerp heeft goedgekeurd en akkoord geeft voor start bouw.

4 Uitvoeringsgereed Ontwerp; Aanvaarding

- 4.1 Zodra het ontwerp gereed is, zal deze door Aannemer aan Opdrachtgever ter goedkeuring worden voorgelegd. De criteria waaraan het nader ontwerp door Opdrachtgever zal worden getoetst zijn omschreven in de Vraagspecificatie.
- 4.2 Het Uitvoeringsgereed Ontwerp dient te voldoen aan de Vraagspecificatie, en zal voorts in overeenstemming moeten zijn met het Definitief Ontwerp dat door Opdrachtgever is goedgekeurd, tenzij Aannemer uitdrukkelijk aangeeft op welke punten het Uitvoeringsgereed Ontwerp niet aan de Vraagspecificatie of aan het Definitief Ontwerp voldoet dan wel afwijkt van het voorafgaande ontwerp en opdrachtgever hiervoor akkoord heeft gegeven.
- 4.3 Indien Aannemer een nader ontwerp aan Opdrachtgever voorlegt, geeft hij Opdrachtgever een toelichting op het ontwerp, waarin voor wat betreft het onderdeel van het Werk waarop het ontwerp betrekking heeft bij benadering en op hoofdlijnen wordt aangegeven, waarin het nader ontwerp zal resulteren, indien het door Opdrachtgever wordt goedgekeurd.
- 4.4 Opdrachtgever is gehouden om binnen veertien (14) dagen na ontvangst van een nader ontwerp aan Aannemer schriftelijk mede te delen of het ontwerp wel of niet is goedgekeurd.
- 4.5 Indien Opdrachtgever onder opgaaf van redenen goedkeuring aan enig nader ontwerp onthoudt, is Aannemer gehouden het nader ontwerp aan te passen met inachtneming van de aanwijzingen van Opdrachtgever, waarna het opnieuw aan Opdrachtgever ter goedkeuring wordt voorgelegd. In dat geval is het eerste lid van dit Artikel van overeenkomstige toepassing.
- 4.6 Indien Opdrachtgever goedkeuring aan een nader ontwerp onthoudt op grond van bezwaren waarmede Aannemer niet instemt, voeren partijen overleg. Indien het overleg niet binnen acht (8) dagen tot een oplossing leidt, is sprake van een geschil in de zin van Artikel 30 van deze Overeenkomst. Indien het overleg binnen acht (8) dagen wel tot een oplossing leidt, in dier voege dat Aannemer het nader ontwerp zal aanpassen aan de bezwaren van Opdrachtgever, zal het nader ontwerp worden geacht te zijn goedgekeurd, in welk geval Aannemer het nader ontwerp met adequate spoed zal aanpassen.
- 4.7 Aannemer gaat niet over tot het verder uitwerken van een nader ontwerp dan nadat het door Opdrachtgever is goedgekeurd of wordt geacht te zijn goedgekeurd.
- 4.8 De goedkeuring door Opdrachtgever van enig nader ontwerp ontheft Aannemer niet van zijn verplichting dat het Werk dient te voldoen aan de Vraagspecificatie, aan het Definitief Ontwerp en aan een voorafgaand ontwerp dat door Opdrachtgever is of wordt geacht te zijn goedgekeurd, een en ander tenzij en voor zover Opdrachtgever met een afwijking van die eisen of van dat voorafgaande ontwerp uitdrukkelijk heeft ingestemd, doch Opdrachtgever is gehouden Aannemer met adequate spoed in kennis te stellen van alle tekortkomingen in een nader ontwerp die hij met inachtneming van zijn kennis en deskundigheid en die van zijn adviseurs in redelijkheid had kunnen opmerken.

5 Toetsing ontwerpwerkzaamheden

- 5.1 De toetsing van de ontwerpwerkzaamheden is vastgelegd in het Toetsings- en Acceptatieplan IKC Woensdrecht van 05-08-2022, zoals opgenomen in de losse Bijlage 5 van deze overeenkomst. In dit Toetsings- en Acceptatieplan zijn vastgelegd:
- a een opsomming van de Ontwerpdocumenten die de Aannemer aan Opdrachtgever ter toetsing moet overhandigen;
 - b de momenten waarop de onder sub a bedoelde Ontwerpdocumenten moeten zijn goedgekeurd.

6 Acceptatie ontwerpwerkzaamheden

- 6.1 De toetsing van de ontwerpwerkzaamheden is vastgelegd in het Toetsings- en Acceptatieplan IKC Woensdrecht van 05-08-2022, zoals opgenomen in de losse Bijlage 5 van deze overeenkomst.

7 Anneemsom

- 7.1 De door Opdrachtgever aan Aannemer te betalen Anneemsom voor het ontwikkelen en realiseren van het Werk bedraagt € Alleen over de belaste onderdelen van deze aanneemsom wordt omzetbelasting in rekening gebracht.

- 7.2 De wijze waarop de Anneemsom van het Werk is opgebouwd, blijkt uit de opbouw Anneemsom die is opgenomen in de Vraagspecificatie en in de Aanbieding van de Aannemer.

- 7.3 De kosten van de werkzaamheden van de Aannemer en zijn adviseurs, waaronder de architect gedurende het Werk tot en met de fase Definitief Ontwerp, zijn begrepen in de Artikel 7 lid 1 genoemde aanneemsom en bedragen €

- 7.4 Bij de vaststelling van de aanneemsom is ervan uitgegaan dat het terrein beschikbaar staat aan de Aannemer per XX-XX-XXXX (week XX). Indien het terrein later ter beschikking wordt gesteld, is Aannemer gerechtigd de aanneemsom aan te passen volgens de in verband met de aard van het werk meest passende BDB bouwkostenindex, tenzij de latere aanvang dient te worden toegerekend aan Aannemer.

- 7.5 Met betrekking tot het bepaalde in § 34 lid 1 UAV-GC 2005 komen partijen overeen dat er geen stelposten zijn.

Betalingen

- 8 Betaling vindt plaats in termijnen conform het door Aannemer opgestelde en door Opdrachtgever akkoord bevonden termijnschema, zoals opgenomen in Bijlage 6 van deze overeenkomst.

- 8.1 Betaling van een termijn dient plaats te vinden uiterlijk dertig (30) dagen na de dag waarop de factuur aan Opdrachtgever is verzonden en akkoord van de Opdrachtgever.

- 8.2

- 8.3 In de termijnfactuur wordt rekening gehouden met sedert de vorige factuur ten laste van een post gedane uitgaven alsmede met wijzigingen in het Werk.
- 8.4 Ter betaling van de Aanneemsom dient Aannemer te factureren overeenkomstig de betalingsregeling, en op de factuur te vermelden:
- naam van het werk
 - factuurnummer;
 - factuurdatum;
 - termijn;
 - stand van het werk;
 - aanneemsom;
 - totaal gedeclareerd bedrag inclusief betreffende termijn;
 - totaal nog te declareren bedrag conform de Overeenkomst;
 - het BTW-percentage;
 - het BTW-bedrag.
- 8.5 Facturen worden te naam gesteld van Opdrachtgever en worden zowel digitaal in de vorm van een PDF bestand per mail als in origineel per post ingediend bij:
Stichting Maatschappelijk Vastgoed
ter attentie van de heer D.P. van der Veen, directeur-bestuurder
info@mvastgoed.nl
Postbus 1046
1810 KA Alkmaar

9 Realisatie

- 9.1 Het Werk en de wijze waarop het wordt uitgevoerd dient in overeenstemming te zijn met:
- a het Uitvoeringsgereed Ontwerp dat door Opdrachtgever is goedgekeurd;
 - b de eisen van goed en deugdelijk werk;
 - c de bij de omgevingsvergunning en andere vergunningen behorende eisen en voorschriften;
 - d de veiligheidseisen conform het door Aannemer opgestelde veiligheidsplan.

10 Bouwterrein

- 10.1 Aannemer is nimmer aansprakelijk voor enige verontreiniging die in het bouwterrein wordt aangetroffen, doch Opdrachtgever kan Aannemer verzoeken de aangetroffen verontreiniging te verwijderen, waarvan de kosten zullen worden gedragen door Opdrachtgever, die tevens gehouden zal zijn Aannemer een verlenging van de bouwtijd toe te staan, indien en naar gelang de realisatie van het Werk als gevolg van de aangetroffen verontreiniging wordt vertraagd, een en ander tenzij het een geval van bodemverontreiniging betreft waarvan het ontstaan aan Aannemer dient te worden toegerekend.

11 Zekerheid

- 11.1 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst stelt Aannemer ten behoeve van Opdrachtgever binnen veertien (14) dagen na de sluiting van deze Overeenkomst een bankgarantie tot een bedrag van € ... De bankgarantie betreft 5% van de

aanneemsom exclusief BTW. De bankgarantie blijft van kracht tot de oplevering van het Werk. De bankgarantie wordt verleend door ABN AMRO Bank te Rotterdam.

- 11.2 Indien Opdrachtgever hetgeen Aannemer volgens deze Overeenkomst toekomt niet of niet tijdig betaalt, of Aannemer gegronde redenen heeft om aan te nemen dat Opdrachtgever het Aannemer toekomende niet of niet tijdig zal betalen, is Aannemer gerechtigd om van Opdrachtgever genoegzame zekerheid te verlangen. Indien Opdrachtgever in gebreke blijft met het stellen van de door Aannemer verlangde zekerheid, is Aannemer bevoegd het Werk in onvoltooide staat te beëindigen. In dat geval is het bepaalde in Artikel 24 van overeenkomstige toepassing.

12 Start bouw en Oplevering

- 12.1 De bouw vangt niet eerder aan dan nadat Opdrachtgever zich met de door de Aannemer voorgestelde datum schriftelijk akkoord heeft verklaard.

De start van het Werk kan onder invloed van vergunningprocedures en/of op verzoek van de Opdrachtgever wegens thans niet te voorzien omstandigheden worden opgeschort. Indien dit zich voordoet treden Partijen met elkaar in overleg ten einde gezamenlijk de consequenties voor de planning te bepalen en een nieuwe opleveringsdatum vast te stellen en vast te leggen.

- 12.2 Het tijdstip waarop het Werk uiterlijk moet worden opgeleverd is **XX-XX-XXXX** mits:
- uiterlijk op **XX-XX-XXXX** Opdrachtgever het bouwterrein in bouwrijpe toestand aan Aannemer ter beschikking stelt, en;
 - uiterlijk op **XX-XX-XXXX** de voor de opzet van het Werk benodigde omgevingsvergunning is verleend.

13 Vergunningen, wettelijke voorschriften, beschikkingen

- 13.1 Aannemer zorgt voor de vergunningen die voor de wijze van uitvoering van het Werk benodigd zijn, en spant zich in om tijdig de vergunningen te verkrijgen die voor de opzet van het Werk zijn vereist.
- 13.2 Aannemer wordt geacht bekend te zijn met de voor het ontwerp en de wijze van uitvoering van het Werk van belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege, doch uitsluitend voor zover het voorschriften of beschikkingen betreft die tot 3 maanden voor de dag van het aangaan van deze Overeenkomst in werking zijn getreden. De aan de naleving van de voorschriften en beschikkingen verbonden gevolgen zijn voor rekening van Aannemer.
- 13.3 Aannemer zorgt voor de vergunningen die van overheidswege zijn vereist om het Werk te kunnen gebruiken voor het doel waarvoor het is bestemd. Indien enige vergunning niet tijdig wordt verleend, zijn de gevolgen voor rekening van Opdrachtgever.
- 13.4 Opdrachtgever draagt aan Aannemer op de verplichtingen na te leven die voor Opdrachtgever voortvloeien uit het vigerende Arbeidsomstandighedenbesluit.

14 Juridische onuitvoerbaarheid

- 14.1 Indien binnen een jaar na het in Artikel 12.2 bedoelde tijdstip niet alle voor de opzet van het Werk vereiste onherroepelijke vergunningen zijn verkregen, heeft ieder der Partijen het recht om deze

Overeenkomst per aangetekende brief te ontbinden. In een dergelijk geval is Opdrachtgever gehouden Aannemer diens kosten te vergoeden, met inbegrip van de kosten die Opdrachtgever aan Aannemer verschuldigd is voor het vervaardigen van het Definitief Ontwerp, het Uitvoeringsgereed Ontwerp en de raming van de kosten, tenzij het niet of niet tijdig verkrijgen van enige vergunning is toe te rekenen aan Aannemer.

- 14.2 Indien het niet of niet tijdig verkrijgen van enige voor de opzet van het Werk vereiste vergunning is toe te rekenen aan Aannemer, is Aannemer tot geen andere vergoeding gehouden dan tot vergoeding van de door Opdrachtgever in verband met het Werk vergeefs gemaakte directe kosten.
- 14.3 Indien tijdens de uitvoering van het Werk een vergunning na verlening voor het geheel of voor een gedeelte wordt geschorst, vernietigd of ingetrokken, zullen partijen met elkaar te rade gaan of door aanpassing van het ontwerp kan worden tegemoetgekomen aan de bezwaren die tot schorsing, vernietiging of intrekking van de vergunning hebben geleid, opdat naar redelijke verwachting alsnog een vergunning kan worden verleend die niet bloot staat aan schorsing, vernietiging of intrekking. In dit overleg zal elk van partijen rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij.
- 14.4 Bouwwerkzaamheden mogen slechts worden gestart als de omgevingsvergunning een onherroepelijk status heeft verkregen.

15 Wijzigingen en optimalisaties in het werk

- 15.1 Opdrachtgever kan Aannemer opdragen wijzigingen in het Werk aan te brengen, mits de uitvoering zonder bezwaar in het bouwproces kan worden ingepast.
- 15.2 Voordat wijzigingen in het Werk worden opgedragen, worden de eraan verbonden financiële gevolgen en de gevolgen voor het tijdstip waarop het Werk dient te worden opgeleverd, inzichtelijk gemaakt door de Aannemer.
- 15.3 Een opdracht tot wijziging in het Werk wordt schriftelijk vastgelegd.
- 15.4 Indien Aannemer op verzoek van Opdrachtgever een prijsaanbieding doet voor een wijziging in het werk, en die wijziging anders dan om in de prijsaanbieding zelf gelegen redenen niet aan Aannemer wordt opgedragen, worden de aan het doen van de prijsaanbieding verbonden kosten naar maatstaven van redelijkheid aan Aannemer vergoed. Hiertoe behoren ook coördinatiekosten.

16 Vrijwaring

- 16.1 Aannemer vrijwaart Opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover de schade door de uitvoering van het Werk is toegebracht.

17 Uitstel van oplevering; schadevergoeding

- 17.1 Indien door omstandigheden die overmacht voor Aannemer opleveren (bijvoorbeeld vorstverlet) door voor rekening van Opdrachtgever komende omstandigheden, of door wijzigingen in het Werk van Aannemer in redelijkheid niet gevergd kan worden dat het Werk wordt opgeleverd op het in Artikel 12.2 genoemde tijdstip, vindt de oplevering zoveel dagen later plaats als het aantal dagen waarop de uitvoering van het Werk als gevolg van die omstandigheden is vertraagd.

- 17.2 Voor iedere dag waarmee het tijdstip waarop het Werk uiterlijk had moeten worden opgeleverd, wordt overschreden, is Aannemer aan Opdrachtgever een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd van € 4.000,00 per dag ingaande op de overeengekomen datum van oplevering, met een maximaal bedrag van € 250.000,00. Opdrachtgever zal redelijkheid en billijkheid betrachten bij toepassing van dit artikel en zal tijdig mogelijke inroeping aankondigen.
- 17.3 Een op grond van het vorige lid verschuldigde schadevergoeding kan worden verrekend met hetgeen Opdrachtgever aan Aannemer verschuldigd is.

18 Opneming; goedkeuring

- 18.1 Uiterlijk veertien (14) dagen voor de dag waarop het Werk naar het oordeel van Aannemer zal zijn voltooid, nodigt hij Opdrachtgever schriftelijk uit om tot opneming van het Werk over te gaan.
- 18.2 De opneming geschiedt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen acht (8) dagen nadat de in het eerste lid bedoelde periode van veertien (14) dagen is verstreken. Aannemer dient bij de opneming aanwezig te zijn.
- 18.3 Nadat het Werk is opgenomen, wordt door Opdrachtgever aan Aannemer binnen acht (8) dagen schriftelijk medegedeeld of het Werk al dan niet is goedgekeurd, in het eerste geval met vermelding van de eventueel aanwezige tekortkomingen als bedoeld in het zesde lid van dit Artikel, en in het tweede geval met vermelding van de tekortkomingen die de reden van onthouding van goedkeuring zijn geweest. Als dag van goedkeuring wordt aangemerkt de dag waarop de mededeling dat het Werk is goedgekeurd aan Aannemer is verzonden.
- 18.4 Wordt niet binnen acht (8) dagen na de opneming een schriftelijke mededeling of het Werk al dan niet is goedgekeurd aan Aannemer verzonden, dan wordt het Werk geacht op de achtste dag na de opneming te zijn goedgekeurd.
- 18.5 Geschiedt de opneming niet binnen de in het tweede lid bedoelde periode, dan kan Aannemer bij aangetekende brief een nieuwe aanvraag tot Opdrachtgever richten, met het verzoek het Werk binnen acht (8) dagen op te nemen. Voldoet Opdrachtgever niet aan dit verzoek, dan wordt het Werk geacht na afloop van de in het eerste lid bedoelde periode van veertien (14) dagen te zijn goedgekeurd. Voldoet Opdrachtgever wel aan dit verzoek, dan zijn het derde en het vierde lid van overeenkomstige toepassing.
- 18.6 Geringe tekortkomingen die niet aan de ingebruikneming van het Werk in de weg staan, zijn geen reden tot onthouding van goedkeuring. Aannemer is gehouden dergelijke tekortkomingen zo spoedig mogelijk te verhelpen.
- 18.7 Met betrekking tot een heropneming na onthouding van goedkeuring vinden de bepalingen van dit Artikel overeenkomstige toepassing.

19 Risicoverdeling

- 19.1 Door middel van deze overeenkomst neemt Aannemer de volgende risico's over van Opdrachtgever:
- a de prijsrisico's;
 - b de uitwerkingsrisico's;
 - c de constructieve risico's;
 - d de uitvoeringsrisico's
 - e de planningsrisico's;
 - f de vergunningrisico's (voor zover toerekenbaar aan Aannemer);
 - g de aansprakelijkheidsrisico's voortvloeiende uit de realisatie van het Werk.
- 19.2 Opdrachtgever mag ervan uitgaan dat het overeengekomen Definitief Ontwerp tegen de overeengekomen Aanneemsom taakstellend wordt gerealiseerd binnen de overeengekomen planning en beschreven kwaliteiten en garanties.

20 Oplevering; overgang van het risico

- 20.1 De dag waarop het Werk is goedgekeurd, geldt als de dag waarop het Werk als opgeleverd wordt beschouwd.
- 20.2 Met ingang van de dag waarop het Werk als opgeleverd wordt beschouwd, is het Werk voor risico van Opdrachtgever.
- 20.3 Opdrachtgever kan het Werk of een onderdeel van het werk, voordat dit voltooid is, in gebruik nemen of doen nemen, mits hij de schriftelijke toestemming van Aannemer heeft verkregen en partijen het Werk of in gebruik te nemen onderdeel hebben opgenomen. De schade die door de ingebruikneming aan het Werk ontstaat, komt niet voor rekening van Aannemer.

21 Aansprakelijkheid; tekortkomingen

- 21.1 Voor gebreken in het Werk die zich tijdens de uitvoering voordoen, is Aannemer aansprakelijk met inachtneming van het hierna bepaalde.
- 21.2 Indien een in het eerste of tweede lid bedoeld gebrek het gevolg is van de wijze waarop het ontwerp is afgestemd op de bodemgesteldheid, is Aannemer voor dat gebrek aansprakelijk, tenzij hij aantoont dat hij ter voorkoming van gebreken alle voorzorgsmaatregelen heeft genomen die, gegeven de aard en de inhoud van de overeenkomst, de aard van het Werk en de overige omstandigheden van het geval, van een zorgvuldig Aannemer hadden mogen worden verwacht.
- 21.3 De aansprakelijkheid van Aannemer op grond van het eerste, tweede of derde lid omvat nimmer bedrijfsschade van Opdrachtgever, en evenmin gebreken die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud door Opdrachtgever of van een ander gebruik van het Werk dan dat waarvoor het is bestemd.

22 Verzekeringen

- 22.1 Onverminderd zijn aansprakelijkheid uit hoofde van deze Overeenkomst draagt Aannemer ter zake van het Werk zorg voor het afsluiten van een passende Construction All Risks verzekering (CAR-verzekering) tegen de in verband met aard en omvang van het Werk gebruikelijke risico's, waarin Opdrachtgever als medeverzekerde wordt opgenomen.

23 In gebreke blijven van Opdrachtgever

- 23.1 Indien Opdrachtgever met de betaling van hetgeen hij aan Aannemer verschuldigd is in gebreke blijft, is hij de wettelijke rente verschuldigd met ingang van de dag waarop de betaling uiterlijk had moeten plaatsvinden. Indien na verloop van achtentwintig (28) dagen na de dag waarop de betaling uiterlijk had moeten plaatsvinden, nog geen betaling heeft plaatsgehad, wordt het rentepercentage met twee (2) procentpunten verhoogd.
- 23.2 Indien Opdrachtgever een termijn niet tijdig betaalt, is Aannemer gerechtigd de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op te schorten tot het moment waarop hetgeen verschuldigd is, is voldaan, mits Aannemer Opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om het verschuldigde alsnog te betalen binnen zeven (7) dagen, en die betaling niet is gedaan, een en ander onverlet het recht van Aannemer op vergoeding van schade en kosten.
- 23.3 Indien de opschorting van de verplichtingen van Aannemer uit hoofde van deze Overeenkomst langer duurt dan vier (4) weken, is Aannemer bevoegd het Werk in onvoltooide staat te beëindigen.
- 23.4 Indien Opdrachtgever in staat van faillissement wordt verklaard, is Aannemer bevoegd de curator te sommen om binnen een redelijke termijn te verklaren of hij bereid is het Werk te doen voortzetten onder het stellen van zodanige genoegzame zekerheid als Aannemer blijkens de sommatie verlangt. Indien de curator zich bereid verklaart het Werk te doen voortzetten, is hij verplicht de verlangde zekerheid te stellen. Indien de curator niet bereid is het Werk te doen voortzetten, of de verlangde zekerheid niet verstrekt, is Aannemer gerechtigd het Werk in onvoltooide staat te beëindigen, onverminderd het recht van Aannemer op vergoeding van schade en kosten.
- 23.5 Ingeval Opdrachtgever surséance van betaling wordt verleend, is het bepaalde in het vorige lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat voor "de curator" wordt gelezen "Opdrachtgever en de bewindvoerder".

24 Beëindiging in onvoltooide staat

- 24.1 Indien Aannemer op grond van deze Overeenkomst gerechtigd is het Werk in onvoltooide staat te beëindigen, heeft Aannemer recht op betaling van de in Artikel 7.1 genoemde Aanneemsom vermeerderd met de kosten die hij als gevolg van de niet-voltooiing heeft moeten maken en verminderd met de hem door de beëindiging bespaarde kosten. Aanspraken van Aannemer en Opdrachtgever op hetgeen overigens ter zake van het Werk verschuldigd is blijven onverlet.

25 In gebreke blijven van Aannemer

- 25.1 Indien Aannemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst niet nakomt, en Opdrachtgever hem deswege in gebreke stelt, dient dit te geschieden per aangetekende brief, en zal Opdrachtgever Aannemer een redelijke termijn stellen om alsnog zijn verplichtingen na te komen. Indien Aannemer nalatig blijft zijn verplichtingen na te komen, is Opdrachtgever gerechtigd het Werk voor rekening van Aannemer te voltooien of te doen voltooien, onverminderd het recht van Opdrachtgever op vergoeding van schade en kosten.
- 25.2 Ingeval Aannemer in staat van faillissement wordt verklaard, is Opdrachtgever bevoegd de curator te sommen om binnen een redelijke termijn te verklaren of hij bereid is het Werk voort te zetten onder het stellen van zodanige genoegzame zekerheid als Opdrachtgever blijkens de sommatie verlangt. Indien de curator zich bereid verklaart het Werk voort te zetten, is hij verplicht de verlangde zekerheid te stellen. Indien de curator niet bereid is het Werk voort te zetten, of de verlangde zekerheid niet verstrekt, is Opdrachtgever gerechtigd het Werk voor rekening van Aannemer te voltooien of te doen voltooien, onverminderd het recht van Opdrachtgever op vergoeding van schade en kosten.
- 25.3 Ingeval Aannemer surséance van betaling wordt verleend, is het bepaalde in het vorige lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat voor “de curator” wordt gelezen “Aannemer en de bewindvoerder”.

26 Opzegging door Opdrachtgever

- 26.1 Opdrachtgever is gerechtigd om deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen, indien hij aannemelijk maakt dat hij niet langer een wezenlijk belang heeft bij de realisatie van het werk, en het Werk deswege niet wenst te doen voltooien.
- 26.2 Indien Opdrachtgever gebruik maakt van het in het vorige lid omschreven recht, heeft Aannemer recht op betaling van de in Artikel 7.1 genoemde Aanneemsom vermeerderd met de kosten die hij als gevolg van de niet-voltooiing heeft moeten maken en verminderd met de hem door de opzegging bespaarde kosten. Aanspraken van Aannemer en Opdrachtgever op hetgeen overigens ter zake van deze Overeenkomst verschuldigd is, blijven onverlet.

27 Wet ketenaansprakelijkheid

- 27.1 Aannemer is “eigenbouwer” in de zin van artikel 16b, lid 3, sub c van de Coördinatiewet Sociale Verzekeringen.
- 27.2 Aannemer vrijwaart Opdrachtgever voor alle aanspraken welke door de Belastingdienst op grond van de Wet Ketenaansprakelijkheid gedaan worden casu quo gedaan kunnen worden betreffende het Werk. Indien de Opdrachtgever wordt aangemerkt als mede verantwoordelijke in de keten voor belastingen casu quo sociale lasten, dan zal Aannemer de benodigde maatregelen treffen om de risico's van Opdrachtgever tot nihil terug te brengen, zoals onder meer het inrichten van een G-rekening en het overleggen van bescheiden betreffende betaaldedrag richting Belastingdienst.

28 Bijzondere bepalingen

- 28.1. Partijen realiseren zich dat het militaire conflict in Oekraïne (hierna te noemen “het conflict”) en als gevolg daarvan de gewijzigde internationale verhoudingen kunnen betekenen dat de risicoverdeling, zoals beschreven in artikel 19 van deze overeenkomst, gedurende de uitvoering van het Werk moet worden aangepast.
- 28.2. Partijen weten op het moment van ondertekenen van deze Overeenkomst niet hoe het conflict zich zal ontwikkelen en welke op dit moment niet-overzienbare gevolgen het heeft voor de mogelijkheden van de Aannemer om deze Overeenkomst (onverkort) na te komen. Te denken valt aan schaarste van voor het werk relevante grondstoffen, (half)fabricaten en (bouw)materialen en daarmee samenhangende leveringsproblemen en niet-ingecalculeerde prijsstijgingen.
- 28.3. De aanneemsom voor het Werk is bepaald aan de hand van de verwachte inkooprijzen van de voor het werk benodigde grondstoffen, materialen, lonen en sociale lasten. Hierbij is rekening gehouden met realisatie in de periode 2023-2024 en inkoop in de eerste helft van 2023.
- 28.4. Als de Aannemer na het aangaan van deze Overeenkomst wordt geconfronteerd met onverwachte leveringsproblemen en/of prijsstijgingen, die verband houden met het conflict, treden Partijen in overleg om tot een oplossing te komen. Partijen streven er in dat geval naar de schadelijke gevolgen daarvan voor beide partijen zoveel als mogelijk te beperken.
- 28.5. De Aannemer kan een verzoek doen tot termijnverlenging als tijdige nakoming van deze Overeenkomst niet mogelijk is als gevolg van het conflict, bijvoorbeeld door de niet of slechte verkrijgbaarheid van materieel en materialen, maar alleen indien de vertragingen tijdig zijn aangekondigd aan en besproken zijn met de Opdrachtgever en alternatieven niet beschikbaar of mogelijk zijn.

29 Auteursrecht

- 29.1. Aannemer heeft het recht om van het door hem gerealiseerde Werk foto's of andere afbeeldingen te maken, te verveelvoudigen en openbaar te maken. Aannemer heeft voor het openbaar maken en verveelvoudigen van foto's of andere afbeeldingen van het inwendige van het Werk na oplevering toestemming nodig van Opdrachtgever.
- 29.2. Opdrachtgever heeft behoudens de eventuele rechten van derden (bijvoorbeeld de architect op wiens naam het auteursrecht rust) het recht om het ontwerp zonder toestemming van Aannemer voor eigen risico uit te (doen) voeren.

30 Toepasselijk recht

- 30.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 30.2. Partijen verklaren deze Overeenkomst te beschouwen als een overeenkomst van aanneming van werk in de zin van Boek 7 Titel 12 Afdeling 1 Burgerlijk Wetboek.

31 Geschillen

- 31.1 Partijen zullen trachten om geschillen naar aanleiding van of in verband met deze Overeenkomst of enige nadere Overeenkomst op te lossen met behulp van mediation overeenkomstig het reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam, zoals dat luidt op de dag van ondertekening van deze overeenkomst.
- 31.2 Indien het onmogelijk is gebleken een geschil op te lossen met behulp van mediation, waaronder zal zijn begrepen het geval waarin een partij per aangetekende brief aan de andere partij heeft laten weten het geschil niet door mediation te willen oplossen, zal dat geschil worden beslecht door de rechter overeenkomstig de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland, zoals deze drie maanden voor de dag van sluiting van deze Overeenkomst luiden.

32 Bijlagen

Onderstaande bijlagen vormen losse documenten bij deze overeenkomst en maken daarvan een integraal onderdeel uit:

- Bijlage 1: de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen (UAV-GC 2005)
- Bijlage 2: Vraagspecificatie IKC Woensdrecht, versie 05 van 27-09-2021
- Bijlage 3: Aanbieding Winters Bouw & Ontwikkeling van 01-09-2022
- Bijlage 4: Definitief Ontwerp IKC Woensdrecht van 01-09-2022 met het kenmerk DO-01-A-001 - documentenoverzicht - 2022-09-01
- Bijlage 5: Toetsings- en Acceptatieplan IKC Woensdrecht van 05-08-2022
- Bijlage 6: Termijnschema IKC Woensdrecht van XX-XX-XXXX
- Bijlage 7: Planning IKC Woensdrecht van XX-XX-XXXX

ondertekening op de volgende pagina

Aldus in tweevoud opgemaakt en overeengekomen te Woensdrecht op **XX XXXXX 2022**.

Namens Opdrachtgever:

Namens Aannemer:

D.P. van der Veen
directeur-bestuurder

A.K. de Boer
directeur