**TURNKEY-OVEREENKOMST ZONDER**

**NOM-WONINGEN**

**(augustus 2021)**

Project : ……. bestaande uit ….woningen aan de ……. te …….

De ondergetekenden:

1. ……., gevestigd te ….., mede kantoorhoudende te ………., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer ………..te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ………., directeur, verder te noemen: ‘Afnemer’.

 en

2. ……………….., gevestigd te ………. aan de ………………….. (Postbus …….., …. .. te ………..), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer ……………., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ………….., directeur, hierna te noemen ‘Leverancier’,

............. en ............. hierna ieder afzonderlijk ook aan te duiden als **‘Partij’** en gezamenlijk als **‘Partijen’**.

Overwegende:

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

b. dat Afnemer voornemens is voor haar rekening en risico een nieuwbouwontwikkeling te laten plaatsvinden op de locatie aan de ……………………. te ………….. De locatie is Partijen genoegzaam bekend, verder: ‘de Locatie’;

c. dat Afnemer op de locatie … huurwoningen wil realiseren, inclusief de aanleg van overige toebehoren zoals bergingen e.d.;

d. dat Afnemer bereid is het Project af te nemen op basis van Turnkey met termijnbetalingen om dit vervolgens te verhuren. Alle verantwoordelijkheden voor het ontwerp, de ontwikkeling en de realisatie van het Project zijn derhalve voor Leverancier;

e. dat Leverancier ervoor instaat dat de woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012 zoals dat luidt bij de ondertekening van deze overeenkomst;

f. dat Partijen de wederzijdse rechten en verplichtingen bij de realisatie van het Project in deze overeenkomst wensen vast te leggen. Afnemer wordt daarbij in juridische zin aangemerkt als ‘Koper’ en is in bouwrechtelijke zin niet als ‘Afnemer’ aan te merken. Dat partijen Leverancier niet als Aannemer en Afnemer niet als Opdrachtgever aanmerken houdt niet meer en niet minder in dan dat de integrale ontwerpverantwoordelijkheid voor het project niet bij Afnemer ligt, maar bij Leverancier.

Na inwerkingtreding van de WKB op te nemen:

g. Partijen hebben vastgesteld dat de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen, hierna: ‘WKB’, op dit Project van toepassing is.

**Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

**Artikel 1 Algemeen**

*Definities*

1.1 ‘Technische Ontwerpstukken’: de door c.q. in opdracht van Leverancier vervaardigde tekeningen met betrekking tot de realisatie van het Project, met alle bijbehorende omschrijvingen en verwijzingen, welke alle zijn omschreven in ***bijlage 1*** bij deze overeenkomst;

 ‘het Project’: de realisatie van ............. woningen incl. bergingen, een en ander zoals aangegeven op de Technische Ontwerpstukken;

 ‘PvE’: Programma van Eisen van Afnemer d.d. ……….(***bijlage 2***);

 ‘Grond’: de grond(en) waarop het Project gerealiseerd wordt en welke in eigendom toebehoren aan Afnemer, zoals aangegeven op de situatietekening opgenomen bij deze overeenkomst in ***bijlage 3***;

 Garanties: de door Leverancier verleende garanties op de door haar in het Project toegepaste producten (***bijlage 4a en 4b***);

 ‘Omgevingsvergunning’: benodigde onherroepelijke vergunning voor de totstandkoming van het project;

 ‘Onderhoudstermijn’: de onderhoudstermijn als bedoeld in de UAV, nader uitgewerkt in deze overeenkomst, welke termijn moet worden onderscheiden van de termijn van het Onderhoud;

 ‘Onderhoudsgebrek’: een in de Onderhoudstermijn aan het licht getreden gebrek;

 ‘Afleverprotocol’: het afleveringsprotocol van Afnemer d.d. ……. gehecht aan deze Overeenkomst als ***bijlage 5a, 5b en 5c***;

 ‘Planning’: de ter zake de realisatie van het Project nog nader door Leverancier op te stellen planning op basis van het in artikel 7.1 genoemde maximale aantal dagen, waarbinnen het Project gerealiseerd wordt.

 ‘Ontbindende voorwaarden’: voorwaarden waaronder de overeenkomst door Afnemer bij niet-tijdige invulling ervan kan worden ontbonden.

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

1.3 De bijlagen bij de overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de overeenkomst.

1.4 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.

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

1.6 Deze overeenkomst bevat de gehele wilsovereenstemming tussen Partijen met betrekking tot de ontwikkeling, realisatie en aflevering 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 Leverancier verbindt zich, voor de prijs als genoemd in artikel 4 van deze overeenkomst, het Project –met in achtneming van het in de considerans gestelde – verder te ontwikkelen, te realiseren en na overeenstemming over de onderhoudskosten te onderhouden, waarbij Afnemer zich verbindt om het Project Turnkey af te nemen. Het Project is bestemd om door Afnemer te worden gebruikt als voor de verhuur geschikte woningen.

2.2 Het verkrijgen van de voor de opzet en uitvoering van het Project benodigde vergunningen en/of goedkeuringen, behoort tot de verplichtingen van Leverancier. Hetzelfde geldt voor de naleving van wetten en voorschriften van de rijksoverheid, en van de provinciale en gemeentelijke overheid, daaronder mede begrepen voorschriften en aanwijzingen van Bouw- en Woningtoezicht, de brandweer, de energiebedrijven en netbeheerders. Een dergelijke naleving zal nimmer aanleiding geven tot herziening van de in artikel 4 bedoelde prijs, tenzij het betreffende voorschrift op de dag van ondertekening van deze overeenkomst nog niet in werking was getreden.

2.3 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 zijn niet in de prijs bedoeld in artikel 4 inbegrepen.

2.4 In de prijs bedoeld in artikel 4 is de prijs voor het Onderhoud van de installaties niet inbegrepen. Partijen zullen nog nader overleg voeren over uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden na afloop van de onderhoudstermijn omschreven in artikel 7 lid 10.

2.5 Tot en met de datum van aflevering blijft het Project voor rekening en risico van Leverancier. Vanaf de datum van aflevering is het Project voor rekening en risico van Afnemer, met uitzondering van risico’s die verband houden met de door Leverancier na aflevering uit te voeren werkzaamheden conform het bepaalde in artikel 7.

2.6 Leverancier zal het Project op de afleveringsdatum, als bedoeld in lid 1 van artikel 7 van deze overeenkomst, als compleet gereed Project aan Afnemer ter beschikking stellen, of zoveel eerder wanneer het volledige Project gereedgekomen is.

2.7 De ontwikkeling en de bouw van het Project en alle daarbij behorende werkzaamheden, waaronder begrepen de werkzaamheden van de architect, de werkzaamheden van constructeur en andere adviseurs, (neven)aannemers, onderaannemers en andere hulppersonen zijn geheel voor de verantwoordelijkheid van Leverancier. Afnemer wordt daarbij in bouwrechtelijke zin niet als Afnemer beschouwd, hetgeen inhoudt dat Afnemer niet verantwoordelijk is voor het ontwerp.

**Artikel 3 Uitgangspunten voor het Project**

3.1 Leverancier zal het Project uitvoeren. Uitvoering vindt plaats overeenkomstig de Technische Ontwerpstukken, zoals omschreven in ***bijlage 1***. Als de Technische Ontwerpstukken geen uitsluitsel bieden over de wijze van uitvoering is het door Leverancier aanvaarde PvE van Afnemer (***bijlage 2*** bij deze Overeenkomst) leidend.

 Ingeval van tegenstrijdigheid geldt de volgende rangorde met betrekking tot de stukken:

1. De Turnkey-overeenkomst;
2. Nota van wijzigingen en aanvullingen op de Technische Ontwerpstukken, welke onderdeel uitmaakt van de getekende Turnkey-overeenkomst;
3. De technische omschrijving ***bijlage 1,*** ***11a en 11b***;
4. Het programma van eisen van Afnemer d.d...............

Indien de WKB in werking is getreden zal de Leverancier voldoen aan de WKB en onafhankelijke Kwaliteitsborger inschakelen, waaraan in elk geval de navolgende Werkzaamheden worden opgedragen:

* Het kiezen van een geschikt instrument aan de hand van de van toepassing zijnde Gevolgklasse en het soort Project;
* Het opstellen van een risicobeoordeling ten behoeve van de aanvraag van de Omgevingsvergunning;
* Het opstellen van een borgingsplan en toezichtprotocol;
* Het opstellen van een ‘as built-dossier’ inzake de verklaring gereedmelding aan het bevoegd gezag;
* Het opstellen van het opleverdossier.

Het opleverdossier bevat gegevens en bescheiden, die een volledig inzicht geven in de nakoming van deze overeenkomst door Leverancier en de uitgevoerde werkzaamheden, zodat daarmee door Leverancier wordt verklaard en aangetoond dat gebouwd is volgens de conformiteitsregels en dat daarbij de in deze overeenkomst opgenomen afspraken naar behoren zijn nagekomen. Daartoe bevat het opleverdossier onder meer, doch niet uitsluitend:

a. tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte Project en de bijbehorende installaties met inbegrip van een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, alsmede de gebruiksfuncties van het Project;

b. garantie- en kwaliteitsverklaringen van het afgeleverde Project; en

c. informatie voor het gebruik en onderhoud van het Project.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat Leverancier ervoor zorgdraagt dat Afnemer gelijktijdig een afschrift ontvangt van alle (schriftelijke) communicatie tussen de Leverancier en de Kwaliteitsborger en toegang krijgt tot het gekozen instrument.

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

3.3 Op deze overeenkomst zijn de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van Projecten 2012 (hierna ook genoemd: UAV) in algemene zin niet van toepassing. Alleen indien en zover daar in deze overeenkomst nadrukkelijk naar wordt verwezen zijn de navolgende paragrafen van de UAV van toepassing: paragraaf 9 (**‘Opneming en goedkeuring’**) en paragraaf 10 (**‘Aflevering’**), met uitzondering van lid 3, van toepassing, waarbij voor ‘opdrachtgever’ en/of ‘directie’ gelezen dient te worden ‘Afnemer’ en voor ‘aannemer’ gelezen dient te worden ‘Leverancier’.

3.4 Partijen verklaren deze overeenkomst te beschouwen als een koopovereenkomst in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Partijen verklaren dat artikel 7:764 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is in het geval van tussentijdse opzegging op grond van artikel 16. Partijen rekenen in dat geval met elkaar af op basis van de daadwerkelijk door Leverancier verrichte Werkzaamheden ten tijde van de opzegging.

3.5 Indien en voor zover sprake is van tegenstrijdigheden tussen het gestelde in deze overeenkomst en de bijlagen bij deze overeenkomst, prevaleren de bepalingen uit deze overeenkomst. Indien en voor zover sprake is van tegenstrijdigheden tussen het gestelde in deze overeenkomst en de artikelen van het Burgerlijk Wetboek van regelend recht, prevaleren de bepalingen uit deze overeenkomst. Indien en voor zover in de in lid 1 van dit artikel genoemde stukken onvolkomenheden worden geconstateerd, is Leverancier gehouden om het niet of niet-volledig omschreven projectonderdeel daarvan toch naar de eisen van goed en deugdelijk Project uit te voeren zonder dat Leverancier ter zake recht heeft op enige bijbetaling of vergoeding voor meerwerk.

3.6 Wijzigingen ten aanzien van de in lid 1 van dit artikel genoemde bescheiden zullen slechts gelding hebben voor zover zij uitdrukkelijk en schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen. Bij een dergelijke nadere schriftelijke overeenkomst wordt, indien nodig, tevens vastgelegd wat de gevolgen zijn van de wijzigingen voor de in artikel 4 van deze overeenkomst bedoelde prijs alsmede de in artikel 6 van deze overeenkomst bedoelde uitvoeringsduur.

3.7 Afnemer is bevoegd om na datum van het sluiten van deze overeenkomst Leverancier te verzoeken wijzigingen in afwijking van de tekeningen of de technische omschrijving aan te brengen, met dien verstande dat indien dergelijke wijzigingen binnen een bandbreedte van + en -10% blijven, Leverancier in beginsel tot de uitvoering daarvan gehouden zal zijn. Deze aanpassingen zullen tot een aanpassing van de prijs leiden. Leiden de wijzigingen tot een aanpassing buiten de hiervoor genoemde bandbreedte, dan kunnen zij door Leverancier worden geweigerd. Een verzoek tot wijziging dient vergezeld te gaan met het vragen van een kostenopgave van die wijzigingen. Leverancier verstrekt binnen 3 weken na het verzoek schriftelijke opgave van de prijs van de verzochte wijziging en indien daartoe aanleiding is, opgave van het aantal extra dagen waarmee de termijn voor aflevering als gevolg hiervan zal moeten worden verlengd. De wijziging maakt deel uit van het Project, indien Leverancier 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: € …………,- (zegge: …………………… euro). Het bedrag is te vermeerderen met de daarover

verschuldigde BTW, zoals nader omschreven in de prijzenbladen d.d. ………, gehecht aan deze Overeenkomst als ***bijlage 7***.

4.2 De prijs zoals vermeld in het voorgaande lid van dit artikel, gesaldeerd met eventueel door Afnemer schriftelijk opgedragen meer- en minderwerk zal worden betaald volgens het betalingsschema als opgenomen in ***bijlage 8***. De termijnen worden voldaan binnen 30 kalenderdagen nadat het betreffende onderdeel gereed is. De laatste termijn ziet op de Onderhoudstermijn en wordt door Afnemer eerst betaalbaar gesteld, nadat alle uit het proces-verbaal van aflevering voortvloeiende Werkzaamheden door Leverancier zijn uitgevoerd.

4.3 Een door Leverancier 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 ontvangen dient te zijn. Meerwerk kan alleen na een schriftelijke opdracht daartoe van Afnemer in rekening worden gebracht. Op iedere termijnfactuur dienen de door Afnemer te nader te specificeren verwijzingen naar de administratie van Afnemer te worden vermeld.

4.4 Afnemer behoudt zich te allen tijde het recht voor om zich ervan te (laten) vergewissen dat het afgeleverde Project waarvoor door Leverancier betaling wordt verzocht ook daadwerkelijk gereed en deugdelijk is en indien dit klaarblijkelijk niet het geval is betaling van de betreffende laatste termijn op te schorten tot dat het Project wel (naar behoren) gereed is.

4.5 Afnemer zal eerst wettelijke rente conform artikel 6:119 BW verschuldigd worden over een betalingstermijn indien zij schriftelijk door Leverancier in gebreke is gesteld tegen een betalingstermijn van een week.

**Artikel 5 Verzekering**

5.1 Het Project wordt gedekt onder de Constructie All-Risks (CAR) full guarantee maintenance-verzekering van ............., waarvan de polis als ***bijlage 9*** aan de overeenkomst wordt gehecht, waarbij Afnemer ingeval een beroep op de verzekering dient te worden gedaan als begunstigde wordt aangemerkt.

5.2 De duur van de verzekering loopt van de aanvang van het Project tot en met de dag waarop het Project overeenkomstig deze overeenkomst als afgeleverd wordt beschouwd inclusief de overeengekomen Onderhoudstermijn(en).

5.3 De dekking van de verzekering blijkt uit de polis (***bijlage 9***).

**Artikel 6 Bankgarantie**

6.1 Ter zekerheid van nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst stelt Leverancier ten gunste van Afnemer een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie ‘on first demand’ van een erkende Nederlandse bankinstelling zijnde de Nationale Borgmaatschappij conform het voorgeschreven model in ***bijlage 10*** bij deze overeenkomst. De bankgarantie bedraagt 10% (zegge: tien procent) van de prijs omschreven in artikel 4.1 vermeerderd met de daarover verschuldigde BTW gedurende de periode dat de te realiseren woningen zich in de fabriek c.q. op het terrein van Leverancier bevinden. De bankgarantie wordt verlaagd naar 5% (zegge: vijf procent) van de prijs vermeerderd met BTW vanaf de datum dat de woningen zijn geplaatst op de locatie van Afnemer. De bankgarantie wordt vóór het factureren van de eerste termijnbetaling van bouwkosten verstrekt en eindigt conform het bepaalde in artikel 7.2.

6.2 De bankgarantie blijft van kracht totdat de tussen partijen overeengekomen Onderhoudstermijn is verstreken. De bankgarantie zal bij aflevering gereduceerd worden tot 2,5% (zegge: tweeëneenhalf procent) van de prijs vermeerderd met BTW. Afnemer zal de bankgarantie retourneren nadat genoemde termijnen zijn verstreken, tenzij Afnemer reeds een beroep heeft gedaan op de bankgarantie.

**Artikel 7 Aflevering en verantwoordelijkheden na de aflevering**

7.1 Leverancier garandeert dat het af te leveren Project beantwoordt aan de overeenkomst en over de eigenschappen bezit, die Afnemer op grond van deze overeenkomst mag verwachten, in het bijzonder dat de af te leveren woningen voor normaal gebruik geschikt zijn en de eigenschappen bezitten die in of bij deze overeenkomst zijn genoemd. Leverancier verbindt zich het Project binnen … (zegge: …) dagen na start van de bouw af te leveren aan Afnemer. Als start van de bouw geldt de dag waarop de begane grondvloer zal worden gelegd, dit zal plaatsvinden uiterlijk [datum]. De precieze aanvangsdatum wordt vastgelegd in het verslag van de 1e bouwvergadering.

7.2 De procedure van de terbeschikkingstelling geschiedt in overeenstemming met het gestelde in paragraaf 9 en paragraaf 10 leden 1 en 2 van de Uniforme Administratieve Voorwaarden 2012 (UAV 2012), met dien verstande dat voor 'aannemer' wordt gelezen ‘Leverancier’ en voor ‘directie’ wordt gelezen ‘Afnemer’.

7.3 Voor het Project is het Afleverprotocol van toepassing, dat als ***bijlage 5a, 5b en 5c*** is toegevoegd aan deze overeenkomst. Leverancier verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het op te maken proces-verbaal van aflevering onverwijld, maar uiterlijk binnen de in het Afleverprotocol 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.

7.4 Leverancier is gedurende een periode van 5 jaar na de datum van aflevering aansprakelijk voor gebreken, die bij de aflevering van het Project niet zijn ontdekt, tenzij Leverancier bewijst dat deze gebreken niet aan hem zijn toe te rekenen. Leverancier is gedurende een periode van 10 jaar na de datum van aflevering aansprakelijk voor ernstige gebreken in het geleverde Project, die de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan in gevaar brengen, dan wel het Project ongeschikt (dreigen te) maken voor het gebruik waarvoor het Project krachtens deze overeenkomst is bedoeld en dit slechts kan worden verholpen of voorkomen door het nemen van zeer kostbare maatregelen, tenzij Leverancier bewijst dat dergelijke gebreken niet te wijten zijn aan zijn schuld, dan wel dat de gebreken evenmin krachtens wet, rechtshandeling of de in het rechtsverkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komen.

7.5 Afnemer dient van de ontdekking van een gebrek binnen een redelijke termijn schriftelijk mededeling te doen aan Leverancier.

7.6 De rechtsvorderingen van Afnemer met betrekking tot voornoemde gebreken verjaren na de in lid 2 genoemde termijn(en) van 5 respectievelijk 10 jaar. Voor binnen de termijn van vijf respectievelijk 10 jaar schriftelijk aan Leverancier gemelde gebreken geldt evenwel dat zij ook na het verstrijken van deze termijnen nog ingesteld kunnen worden, indien de verjaring door Afnemer gestuit is. Voor gemelde gebreken gelden, vanaf het moment van schriftelijke melding, de wettelijke verjaringstermijnen. Indien Afnemer een termijn heeft gesteld waarbinnen Leverancier het gebrek zal kunnen wegnemen, gaan de wettelijke verjaringstermijnen pas lopen bij het einde van die termijn, of zoveel eerder als Leverancier heeft aangegeven het gebrek niet te zullen herstellen.

7.7 De woningen worden door Leverancier ‘Turnkey’ afgeleverd. Onder een ‘Turnkey’-aflevering wordt verstaan dat:

a. de woningen en de gemeenschappelijke ruimten conform de Technische Ontwerpstukken en overige contractstukken zijn gerealiseerd;

b. alle technische installaties van de woningen functioneren naar behoren en zijn ingeregeld onder afgifte van de inregelverslagen;

c. er sprake is van volledige en gebruiksklare bewoonbare woningen, gereed voor verhuur;

d. de woningen zullen ontsloten en toegankelijk zijn;

e. de ontsluitingswegen die buiten het plangebied liggen dienen door de gemeente tijdig gerealiseerd en ontsloten te worden en toegankelijk te zijn. Leverancier is hiervoor niet verantwoordelijk. Het valt buiten de scope van de opdracht;

f. op de datum van aflevering 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 Afnemer uitvoering wenst, komen voor rekening van Afnemer, tenzij redelijkerwijs moet worden aangenomen dat Leverancier die gevolgen reeds op de dag van ondertekening van deze overeenkomst had kunnen voorzien;

g. het Project voldoet aan de conformiteitseisen zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek;

h. de door Afnemer gevraagde attesten en rapporten genoemd in het Afleverprotocol (***bijlage 5a, 5b en 5c***) ten aanzien van de bouwkwaliteit, installatietechnische en functionele kwaliteit en de energieprestaties van het Project zijn geleverd.

7.8 Bij aflevering van het Project zal Leverancier de revisietekeningen e.d. in tweevoud en digitaal aan Afnemer ter hand stellen. Aan het einde van de Onderhoudstermijn zullen door Leverancier zowel schriftelijk als digitaal alle aannemers- en Leveranciersgaranties en de gebruiksvoorschriften worden verstrekt. In elk geval verstrekt Leverancier uiteindelijk minimaal aan Afnemer: een kopie van omgevingsvergunningen, een kopie van door Bouw- en Woningtoezicht goedgekeurde omgevingsvergunningstekeningen, inventarisatie- en revisietekeningen, onderhouds- en gebruiksinstructies voor alle installaties en technische onderdelen, lijst met NAW-gegevens van (neven)aannemers, onderaannemers, garantiecertificaten, gebruiksinstructies t.a.v. materialen/producten/installaties en kopie sleutelplan.

7.9 Afnemer maakt bij overschrijding van de dagen voor de realisatie van het Project, zoals omschreven in lid 1 van artikel 7 van deze overeenkomst, aanspraak op een korting van 125,- euro per woning per kalenderdag. Naast de korting is Afnemer te allen tijde gerechtigd aanspraak te maken jegens Leverancier op de door haar als gevolg van de te late aflevering geleden en nog te lijden schade, indien en voor zover die de boete overschrijdt.

7.10 Na aflevering geldt voor het bouwkundige gedeelte van het Project een Onderhoudstermijn van zes maanden. Voor het installatietechnische gedeelte van het Project geldt een Onderhoudstermijn van twaalf maanden. Leverancier verplicht zich zeer urgente Onderhoudsgebreken, waarvan het herstel vanwege het risico van gevolgschade of anderszins geen uitstel kan dulden, te herstellen binnen de termijn van 5 (vijf) werkdagen na schriftelijke mededeling door Afnemer. Niet urgente Onderhoudsgebreken zullen binnen 10 (tien) werkdagen worden hersteld. Als herstel door levertijd of weersomstandigheden niet mogelijk is, toont Leverancier dit binnen de hiervoor genoemde termijn aan ten genoegen van Afnemer die Leverancier schriftelijk een nader uitstel kan toestaan. Indien Leverancier de gebreken binnen de gestelde termijn niet deugdelijk herstelt, is Leverancier van rechtswege in verzuim. Afnemer heeft dan het recht de Onderhoudsgebreken door een door haar te kiezen onderneming te laten uitvoeren voor rekening van Leverancier. De aansprakelijkheid van Afnemer voor alle schade aan het Project gedurende de Onderhoudstermijn als gevolg van aan Leverancier toerekenbare oorzaak is uitdrukkelijk uitgesloten.

**Artikel 8 Garanties**

8.1 Onverminderd het elders bepaalde in deze overeenkomst garandeert Leverancier aan Afnemer dat:

* + het Project zal zijn gebouwd volgens de Technische Ontwerpstukken en het PvE en dit heeft geresulteerd in een goed en deugdelijk ontwerp;
	+ het Project voldoet aan de conformiteitseisen;
	+ de toegepaste bouwmaterialen voldoen aan de daarop van toepassing zijnde NEN-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;
	+ het Project bij aflevering zal voldoen aan de uitgangspunten als omschreven in artikel 3;
	+ op de datum van aflevering de nevenaannemers, (onder)aannemer(s), installateur(s), Leveranciers en alle overige bij de realisatie van het Project betrokken geen retentierecht zullen uitoefenen, tenzij vaststaat dat Afnemer in verzuim is met de betaling van de reguliere termijnen (inclusief opgedragen meer- en minderwerk);
	+ gebreken in de technische installaties, die acuut verholpen moeten worden, zullen worden hersteld binnen een termijn van vier uur bij gebreke waarvan Leverancier gehouden is aan Afnemer te voldoen de compensatievergoeding als omschreven in de Elektriciteitswet, indien en voor zover Afnemer jegens de huurder gehouden is tot compensatie.

8.2 Leverancier garandeert dat door de bedrijven die door Leverancier zijn ingeschakeld (nevenaannemer, onderaannemer en/of andere Leveranciers) ter zake van het Project garantieverklaringen worden afgegeven, die (mede) op naam van Afnemer zullen worden gesteld. Deze garantieverklaringen dienen te worden afgegeven onder de krachtens deze overeenkomst geldende voorwaarden en bepalingen. Het afgeven van garantieverklaringen laat onverlet de aanspraken die Afnemer jegens Leverancier uit hoofde van deze overeenkomst kan doen gelden.

8.3 Leverancier heeft in de ontwerpfase gekozen voor de installaties zoals omschreven in ***bijlage 1***. Leverancier garandeert dat de betreffende installaties gedurende de in ***bijlage 1*** omschreven garantieperiode zullen blijven voldoen aan de door de fabrikant opgegeven specificaties

**Artikel 9 Procesbegeleiding**

9.1 Het is Afnemer toegestaan, om op ieder door haar gewenst moment het Project door een door haar aan te wijzen medewerker te laten inspecteren ter zake van de voortgang van het Project. Leverancier blijft volledig en uitsluitend verantwoordelijk en derhalve aansprakelijk. Leverancier dient er zorg voor te dragen, dat deze medewerker steeds op het Project zal worden toegelaten en de relevante gewenste informatie en inlichtingen worden verschaft.

9.2 De in lid 1 van dit artikel bedoelde medewerker zal de bouwvergaderingen, waarvan Leverancier verslagen maakt, bijwonen zonder dat dit de verantwoordelijkheid van Leverancier voor de juiste, tijdige en goede uitvoering van de bouw wijzigt. Het verslag van de bouwvergaderingen zal binnen 1 Projectweek aan Afnemer (digitaal) worden verstrekt.

9.3 Indien de medewerker van Afnemer 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 melden schriftelijk aan Leverancier. Leverancier zal dan de nodige maatregelen nemen teneinde het Project in overeenstemming te brengen met hetgeen is overeengekomen. Leverancier zal binnen 2 weken schriftelijk aan Afnemer aangeven hoe de melding is afgehandeld.

**Artikel 10 Overige verplichtingen ten aanzien van het Project**

10.1 Leverancier vrijwaart Afnemer 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 Leverancier of van degenen voor wie Leverancier verantwoordelijk is.

10.2 Tot de aflevering van het Project is het Afnemer niet toegestaan in de betreffende woningen Projecten door derden te laten uitvoeren, tenzij zij daarvoor voorafgaande schriftelijke toestemming heeft verkregen van Leverancier, die deze toestemming niet op onredelijke gronden zal onthouden.

10.3 Leverancier staat ervoor in dat hij alle hem in het kader van de Arbeidsomstandighedenwet en het Arbeidsomstandighedenbesluit opgelegde verplichtingen tijdig en correct zal nakomen. In dat verband zal Leverancier onder andere doch niet uitsluitend zorgen voor:

a. invulling en verzending van de kennisgeving aan de I-SZW;

b. het ophangen van deze kennisgeving op de bouwplaats en het actualiseren ervan;

c. het aanstellen van een coördinator ontwerpfase en uitvoeringsfase;

d. de correcte taakuitoefening van de onder c genoemde coördinatoren, met name waar het betreft het opstellen en actualiseren van het V&G-plan en het V&G-dossier;

e. opstellen van het V&G-plan als onderdeel van deze overeenkomst.

10.4 Leverancier zal Afnemer vrijwaren tegen aanspraken van derden in verband met de in het geheel niet dan wel niet-tijdige dan wel niet-correcte nakoming van de in deze bepaling bedoelde verplichtingen.

**Artikel 11 Aansprakelijkheid; tekortkomingen**

11.1 Voor gebreken in het Project waarvoor Leverancier ingevolge artikel 7.4 en volgende aansprakelijk is, geldt het hierna bepaalde.

11.2 Indien een gebrek het gevolg is van de wijze waarop het ontwerp is afgestemd op de bodemgesteldheid, is Leverancier voor dat gebrek aansprakelijk, tenzij hij ter voorkoming van gebreken alle voorzorgsmaatregelen heeft genomen die, gegeven de aard en de inhoud van de overeenkomst, de aard van het Project en de overige omstandigheden van het geval, van een zorgvuldig Leverancier hadden mogen worden verwacht.

11.3 De aansprakelijkheid van Leverancier voor gebreken die het gevolg zijn van uitvoeringsfouten, constructiefouten, materiaalfouten of tekortkomingen in het ontwerp van het Project, wordt beheerst door het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek.

11.4 De aansprakelijkheid van Leverancier omvat, met uitzondering van de artikelen 3.1 en 3.2, nimmer bedrijfsschade van Afnemer, en in geen geval kan aansprakelijkheid bestaan voor gebreken die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud door Afnemer of van een ander gebruik van het Project dan dat waarvoor het is bestemd.

**Artikel 12 Risicoverrekening en kostenverhogende omstandigheden**

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

**Artikel 13 Rechts- en forumkeuze**

Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het Project is gelegen bevoegd.

**Artikel 14 Wet Ketenaansprakelijkheidsregeling en BTW verlegging**

De Ketenaansprakelijkheidsregeling en BTW-verlegging is op deze overeenkomst van toepassing. Door ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Leverancier er zonder enig voorbehoud mee in te stemmen dat door Afnemer een voorgeschreven deel van de aan Leverancier toekomende prijs of termijnen op een G-rekening 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 8% van de prijs of iedere deelbetaling daarvan. Dit geldt eveneens voor het meer-/minderwerk. Voor het overige gelden de bepalingen ter zake de Ketenaansprakelijkheidsregeling zoals neergelegd in ***bijlage 12***.

**Artikel 15 Wet Arbeid Vreemdelingen**

Leverancier staat ervoor in dat hij alle hem in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen opgelegde verplichtingen tijdig en correct zal nakomen. Leverancier vrijwaart Afnemer voor de mogelijke gevolgen, daaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen de oplegging van een eventuele administratieve boete ingeval van een tekortkoming in de nakoming van deze opgelegde verplichtingen.

**Artikel 16 Wet Aanpak Schijnconstructies**

16.1Leverancier verklaart dat hij handelt met inachtneming van en in overeenstemming met de Wet Aanpak Schijnconstructies en staat ervoor in dat:

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

16.2 Leverancier vrijwaart Afnemer voor aanspraken van Projectnemers van Leverancier, onderaannemers en andere Projectgevers ter zake van de betaling van het door Leverancier, onderaannemers of de andere Projectgevers verschuldigd loon. De omvang van deze vrijwaring isgelijk aan de vordering die de Projectnemer op Leverancier heeft, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden renten en kosten.

16.3 De in dit artikel opgenomen bepalingen dienen door Leverancier te worden opgenomen in door hem ter zake van de Opdracht te sluiten overeenkomsten met Onderaannemers en de andere Werkgevers.

**Artikel 17 Tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst**

17.1 Afnemer heeft het recht deze overeenkomst zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, geheel of gedeeltelijk te ontbinden door middel van een aan Leverancier gericht aangetekend schrijven, indien:

a. 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 voor het Project zal worden ingetrokken of vernietigd;

b. Leverancier zijn bedrijfsuitoefening geheel dan wel een wezenlijk gedeelte daarvan staakt dan wel overdraagt, dan wel indien Leverancier wordt geliquideerd;

c. indien Leverancier de vrije beschikking mocht verliezen over zijn vermogen of een zodanig gedeelte daarvan, respectievelijk op een zodanige wijze dat naar het oordeel van Afnemer deugdelijke en tijdige uitvoering van deze overeenkomst in gevaar dreigt te komen;

d. Leverancier (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt en (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend, het faillissement van Leverancier wordt aangevraagd of Leverancier in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt;

e. Leverancier in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en, nadat Leverancier schriftelijk in gebreke is gesteld, het verzuim niet binnen de daarvoor door Afnemer gestelde termijn opheft;

f. Afnemer redelijke gronden heeft om aan te nemen dat de integriteit van Leverancier in het geding is, waarvan in ieder geval sprake is indien Leverancier strafrechtelijk veroordeeld is of na 31 augustus 2006 beboet is door de ACM dan wel een of meer zwaarwegende wettelijke integriteitsverplichtingen niet is nagekomen.

17.2 Afnemer heeft na ontbinding als bedoeld in lid 1 van dit artikel het recht de uitvoering van het Project zelf of door een andere ontwikkelaar of Leverancier uit te (doen) voeren. Voorts heeft Afnemer het recht de prijs althans het onbetaald gebleven gedeelte daarvan geheel of gedeeltelijk aan te wenden tot betaling van de door Leverancier bij de realisatie van het Project betrokken derden, waarbij Afnemer jegens Leverancier alsdan gekweten zal zijn ten belopen van de aan die betrokkenen betaalde bedragen. Voorts is Afnemer gerechtigd de schade en (meer)kosten die voor Afnemer (zullen) ontstaan aan Leverancier in rekening te brengen dan wel deze schade en (meer)kosten te verrekenen met hetgeen Afnemer eventueel nog aan Leverancier verschuldigd mocht blijken te zijn.

17.3 In geval van ontbinding op de voet van het bepaalde in lid 1 van dit artikel is Afnemer aan Leverancier geen enkele vergoeding uit welke hoofde dan ook verschuldigd.

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

**Artikel 18 Overige bepalingen**

18.1 Leverancier is niet gerechtigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Afnemer de verplichtingen uit deze overeenkomst, op welke wijze dan ook, te doen overgaan naar een ander, op straffe van een direct opeisbare boete van 10% van de in artikel 5 bedoelde prijs. Ingeval van het verlenen van schriftelijke toestemming kunnen aan een dergelijke toestemming nadere (financiële) voorwaarden worden gesteld.

18.2 Afnemer zal haar toestemming niet onthouden indien de overgang van de rechten en verplichtingen voortvloeit uit een fusie of andere organisatiewijziging binnen het concern waarvan Leverancier deel uitmaakt, indien nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst door de overnemende partij voldoende is gewaarborgd.

**Artikel 19 Ontbindende voorwaarde**

Afnemer heeft het recht deze overeenkomst kosteloos en zonder gerechtelijke tussenkomst te ontbinden indien en voor zover Leverancier niet de benodigde vergunningen voor het Project verkrijgt op uiterlijk …/…/…….. Afnemer heeft een inspanningsverplichting om met de gemeente te blijven communiceren om haar te bewegen om de vergunning binnen de reguliere termijn van 8 weken na ontvankelijkheid af te geven.

Afnemer wil echter zo spoedig mogelijk na afgifte van de omgevingsvergunning, doch uiterlijk op …/../……….. de realisatie op locatie laten aanvangen. Het risico van eventueel eerder starten met de realisatie dan het onherroepelijk zijn van de omgevingsvergunning is voor Leverancier. Alle aantoonbare schade die Afnemer hierdoor direct of indirect lijdt of zal lijden, is voor Leverancier.

**Artikel 20 Communicatie**

Leverancier en Afnemer maken nadere afspraken over de communicatie van dit project o.a. ten aanzien van bouwborden, reclame-uitingen, persberichten enz.

**Artikel 21 Bijlagen**

Hierna te noemen stukken, bescheiden en tekeningen maken als bijlagen deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1: Technische Ontwerpstukken

Bijlage 3: Situatietekening

Bijlage 4a: Revisiegegevens

Bijlage 4b: Garantietermijnen

Bijlage 5a: Opleverprocedure

Bijlage 5b: Afleverprotocol

Bijlage 5c: Klachtenprocedure

Bijlage 6: Woonhandleiding ten behoeve van huurders incl. bijlagen

Bijlage 7: Prijzenblad d.d. ……

Bijlage 8: Betalingsschema

Bijlage 9: Polis (CAR) verzekering .............

Bijlage 10: Model bankgarantie

Bijlage 11ab: Installatietekeningen

Bijlage 12: Algemene voorwaarden Wet Keten Aansprakelijkheid/verleggingsregeling

Bijlage 13: Standaardgaranties

Toelichting

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

.............................................. Stichting ....................

……………………, directeur ……………………, directeur

**Bijlage 13: Standaardgaranties**

Voor de onderstaande onderdelen wordt van Leverancier een garantie verlangd en door Leverancier aan Afnemer gegeven, die moet gelden vanaf de dag van aflevering/gereedmelding gedurende de daarbij vermelde periode:

* Aanrechtbladen: 5 jaar;
* Betonreparaties: 5 jaar;
* Cementdekvloeren: 5 jaar;
* Cv-ketels: 2 jaar;
* Dakisolatie: 10 jaar;
* Elektrotechnische installatie: 2 jaar;
* Gebitumineerde daken en daken van kunststof: 15 jaar;
* Gevelstuc op isolatie: 10 jaar;
* Geveltimmerwerk: 10 jaar;
* Goten: 10 jaar;
* Hang- en sluitwerk: 2 jaar;
* Houten buitendeuren: 5 jaar;
* Houten kozijnen: 10 jaar;
* Houtrotreparaties: 5 jaar;
* Hydrofobeerwerk: 10 jaar;
* Isolerende beglazing: 10 jaar;
* Keukens (blokken en kasten): 10 jaar;
* Kitten: 5 jaar;
* Metselwerk: 10 jaar;
* Omvormer: 5 jaar;
* Pannendaken: 30 jaar;
* Riolering, binnen en buiten: 5 jaar;
* Sanitair: 5 jaar;
* Schilderwerk 4 jaar;
* Spouwisolatie: 10 jaar;
* Vocht optrekken fundering: 6 jaar;
* Wand- en vloertegels: 10 jaar;
* Werktuigbouwkundige installatie: 3 jaar;
* Zonnepanelen: 10 jaar.

Niet onder de garantie vallen:

* esthetische kwesties;
* gebreken ten gevolge van eigen werkzaamheden of die van derden, indelingswijzigingen of onjuist onderhoud;
* schade door storm, brand, overstroming, stuifsneeuw e.d.;
* voorzieningen buiten het gebouw zoals drainage, bestrating, tuinophoging, perceelscheiding, tuinmuren e.d.;
* glasruiten behoudens de isolerende werking van dubbelglas;
* andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk en schilderwerk;
* normale verkleuring, oppervlakteverwering en vlekvorming van materialen.

Leverancier staat er voorts voor in:

* dat het Project volledig is en geschikt voor het doel waarvoor deze bestemd is, van goede kwaliteit is, vrij van uitvoerings- en/of materiaalfouten, vrij is van ontwerpfouten indien het ontwerp tot de opdracht van Leverancier behoort en dat voor de uitvoering van werkzaamheden nieuwe materialen worden gebruikt en vakkundig personeel wordt ingeschakeld;
* dat het Project geheel in overeenstemming is met de eisen vervat in de door Afnemer verstrekte Overeenkomst en andere door Afnemer verstrekte documenten en geheel aan de Overeenkomst voldoet;
* dat het Project ten minste voldoet aan de in Nederland geldende wettelijke eisen en geen risico inhoudt voor de gezondheid of veiligheid van personen of zaken;
* dat het Project vrij is van alle lasten en beperkingen en aanspraken van derden, met uitzondering van lasten, beperkingen en aanspraken die Afnemer nadrukkelijk schriftelijk heeft aanvaard;
* dat de geleverde zaken onderdelen bevatten die gedurende een periode van twee jaren na Levering beschikbaar zullen blijven;
* dat bij onderdelen die in de garantietermijn zijn vervangen een nieuwe garantietermijn ingaat op de dag van vervanging met minstens een gelijke looptijd als de oorspronkelijke garantietermijn;
* dat indien de Afnemer concrete aanwijzingen heeft dat het Werk niet aan de bij het Project gestelde garantie-eisen voldoet, de Leverancier verplicht is de maatregelen te nemen of te gedogen die nodig zijn om vast te stellen of dat al dan niet het geval is. Als blijkt dat het Project niet aan deze eisen voldoet, komen de kosten van bedoelde maatregelen voor rekening van Leverancier;
* dat het Project die eigenschappen bezit die de Afnemer op grond van de Overeenkomst of door Leverancier aanvaarde Opdrachtbrief waarin deze algemene bepalingen van toepassing zijn verklaard bij normaal gebruik mag verwachten. Wordt aan deze verwachtingen niet voldaan, dan heeft Afnemer tegenover Leverancier binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid ter eigen keuze recht op vervanging respectievelijk reparatie;
* dat indien er van de zijde van de fabrikant of het toeleverend bedrijf aan de Leverancier dan wel door de Leverancier zelf garantie is verstrekt voor materiaal en uitvoering voor een langere periode dan in de (raam-)Overeenkomst of Opdrachtbrief waarin naar deze Inkoopvoorwaarden wordt verwezen, de langere periode van toepassing is. Leverancier geeft aan Afnemer minimaal dezelfde garanties, als de door Leverancier verkregen garanties van ingeschakelde bedrijven of van de door Leverancier verkregen garanties van fabrikanten of toeleverende bedrijven.