

Aedes model aannemingsovereenkomst voor woningcorporaties versie 3.0

(september 2016)

Uitgever: Aedes vereniging van woningcorporaties

Aedes verwijst u graag naar het volgende bijbehorende document:

- [Leeswijzer \(augustus 2012\)](#)

vereniging van
woningcorporaties





Aedes model aannemingsovereenkomst voor woningcorporaties versie 3.0 2016

De ondergetekenden:

a. **Stichting**, gevestigd te, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer KvK, vertegenwoordigd door de heer/mevrouw, (functie), hierna te noemen of
'Opdrachtgever'

en

b. **De (rechtspersoon)**, statutair gevestigd te, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer KvK, vertegenwoordigd door de heer/mevrouw....., haar directeur, hierna te noemen **'Aannemer'**,

In aanmerking nemende:

I. dat Opdrachtgever voornemens is om het bouwplan te realiseren binnen het plangebied kadastraal bekend sectie ... nummer gemeente en dat zij daartoe een plan heeft doen ontwikkelen zoals aangegeven op de aangehechte plankaart/ situatietekening (zie bijlagenoverzicht d.d);

II. dat Opdrachtgever ten behoeve van de selectie van de aannemer een aanbestedingsprocedure heeft gehouden waaraan Aannemer als inschrijver heeft deelgenomen. Aannemer zijn toegestuurd de navolgende documenten in de selectieprocedure met betrekking tot dit bouwplan (opsomming of verwijzing naar bijlagenoverzicht) **(1)**;

III. dat de opdracht aan Aannemer voorlopig is gegund **(2)**;

IV. dat het plan bestaat uit werkzaamheden voor de nieuwbouw van (korte omschrijving van het bouwwerk), hierna te noemen: 'het Werk', zoals gedefinieerd in paragraaf 1 lid 1 UAV 2012;

V. dat Opdrachtgever de realisatie van het Werk aan Aannemer wenst op te dragen.

Artikel 1 Opdracht

1.1 Opdrachtgever draagt hierbij aan Aannemer op de realisatie van het Werk, welke opdracht c.q. Werk hierbij door Aannemer wordt aanvaard. Aannemer verplicht zich om het Werk uitsluitend uit te voeren op basis van en met inachtneming van de in lid 2 van dit artikel vermelde contractdocumenten alsmede de wettelijke voorschriften, de beschikkingen van overheidswege, de voorschriften van openbare diensten, netbeheerders en overeenkomstig de eisen van goed en deugdelijk werk, zoals omschreven in paragraaf 6 UAV 2012.

1.2 Aannemer zal het Werk uitvoeren op basis van de volgende contract documenten **(3)**:

- a. Bestek d.d. ... (datum) opgesteld door, licentienummer **(bijlage 1)**
- b. Bestek W-installatie d.d. ... (datum) **(bijlage 2)**
- c. Bestek E-installatie d.d. ... (datum) **(bijlage 3)**
- d. Algemeen tijdschema van Aannemer d.d. ... (datum) **(bijlage 4)** (indien reeds voorhanden)



- e. Gedetailleerd werkplan van Aannemer d.d. ... (datum) (**bijlage 5**) (indien reeds voorhanden)
- f. Termijnschema d.d. ... (datum) (**bijlage 6**) (indien reeds voorhanden)
- g. Tekeningen d.d. ... (datum) (**bijlage 7**)
- h. Nota's van wijziging en aanvulling (**bijlage 8**)
- i. (bijvoorbeeld omgevingsvergunning).

- 1.3 Op het Werk zijn van toepassing de STABU Standaard Technische Bepalingen zoals opgenomen in STABU-Standaard 2012 alsmede de UAV 2012 opgenomen als bijlage II in de STABU-Standaard 2012. In afwijking van paragraaf 2 lid 1 UAV 2012, is de UAV 2012 van toepassing indien en voorzover daarvan in deze overeenkomst dan wel in het Bestek niet wordt afgeweken. Iedere afwijking van de UAV 2012 in deze overeenkomst alsmede in het bestek geldt als een uitdrukkelijke afwijking **(4)**.
- 1.4 In aanvulling op paragraaf 2 lid 4 van de UAV 2012 geldt bij tegenstrijdigheden of onduidelijkheden in de verschillende documenten de volgende rangorde **(5)**:
- a. de goedgekeurde notulen van de bouwvergadering
 - b. de aannemingsovereenkomst
 - c. voorschriften van de waarborgende instelling
 - d. de nota's van wijziging en aanvulling
 - e. de bestek omschrijving
 - f. tekeningen en de bijlagen behorende bij het bestek
 - g. de STABU Standaard Technische Bepalingen
 - h. de UAV 2012.

Artikel 2 Aanneemsom

- 2.1 De aanneemsom voor het Werk bedraagt in totaal ... euro inclusief opslagen, exclusief 21% BTW (zegge: ... euro) en is prijs vast tot het einde van het werk. De risicoregeling voor woning- en utiliteitsbouw is in de aanneemsom begrepen. Het bepaalde in paragraaf 47 UAV 2012 en artikel 7:753 BW is niet van toepassing **(6)**.
- 2.2 In aanvulling op onder andere paragraaf 6 lid 3 UAV 2012 zijn in het bedrag van de aanneemsom begrepen:
- a. belastingen en heffingen zoals precariokosten voor tijdelijke ingebruikneming van terreinen
 - b. tijdelijke aansluitkosten tijdens de bouw voor elektriciteit, riolering, communicatie en water (zijnde de bouwaansluitingen)
 - c. uitvoeringscoördinatie en aanvragen nutsbedrijven
 - d. uitwerken tekenwerk, zijnde de productietekeningen, revisietekeningen, details en kozijnstaten
 - e. deelberekeningen constructie volgens demarcatiestaat constructeur (zie bijlagenoverzicht)
 - f. installatieadvies vertalen naar productietekeningen en revisietekeningen
 - g. de vergoeding voor de borging van de constructieve veiligheid als omschreven in artikel 3.5
 - h. coördinatie aansluitingen op openbare ruimte
 - i. coördinatie aansluiting op het openbaar terrein
 - j. (aanvullen).



- 2.3 In aanvulling op paragraaf 41 UAV 2012 is de BTW verlegd conform de verklaring van de Inspecteur der belastingen, welke verlegging op de factuur vermeld dient te worden. Aannemer dient deze bepaling in eventueel door haar af te sluiten onderaannemingsovereenkomsten op te nemen.
- 2.4 In aanvulling op paragraaf 40 UAV 2012 betaalt Opdrachtgever Aannemer de aanneemsom overeenkomstig het betalingsschema opgenomen in **bijlage ...** binnen 30 dagen na ontvangst van de factuur en na schriftelijke goedkeuring van de werkzaamheden door de directie. De laatste termijn geldt als onderhoudstermijn en wordt door Opdrachtgever eerst betaalbaar gesteld, nadat alle uit het proces-verbaal van oplevering voortvloeiende werkzaamheden door Aannemer zijn uitgevoerd en Aannemer eveneens heeft voldaan aan de volgende verplichtingen:
- Ter handstelling aan Opdrachtgever van de in het Bestek omschreven garantieverklaringen.
 - Overlegging van de in het Bestek omschreven revisietekeningen, handleidingen en gebruiksaanwijzingen.
 - Overlegging van de in het Bestek omschreven verklaringen van netbeheerders, overheidsinstanties en eventuele keuringsrapporten **(7)**.
- 2.5 Paragraaf 45 lid 2 UAV 2012 is niet van toepassing. Voor de toepasselijkheid van artikel 6:119a BW dient Aannemer Opdrachtgever eerst schriftelijk in gebreke te hebben gesteld **(8)**.

Artikel 3 Toezicht, directievoering, constructieve veiligheid

- 3.1 Het Werk zal worden uitgevoerd onder directie van Opdrachtgever zoals bepaald in paragraaf 3 UAV 2012. Bij zaken die op grond van het bestek moeten worden voorgelegd aan Opdrachtgever treedt gedurende de looptijd van deze aannemingsovereenkomst als contactpersoon voor Opdrachtgever op (naam).
- 3.2 Voor Aannemer treedt gedurende de looptijd van deze aannemingsovereenkomst als contactpersoon op (naam); met gebruikmaking van het in paragraaf 4 lid 1 UAV 2012 voorgeschreven Formulier A. Indien een door Aannemer voorgestelde persoon voor Opdrachtgever om enigerlei reden niet aanvaardbaar is, behoudt deze het recht van Aannemer te verlangen dat een andere contactpersoon zal worden aangesteld.
- 3.3 In afwijking van paragraaf 43 UAV 2012 is het Aannemer niet toegestaan de rechten en verplichtingen uit deze aannemingsovereenkomst zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever over te dragen aan derden, dit op straffe van een direct opeisbare boete van ... euro, onverminderd de rechten van Opdrachtgever vergoeding van de geleden schade te vorderen **(9)**.
- 3.4 Aannemer is niet gerechtigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever onderaannemers in te schakelen (paragraaf 6 lid 26 UAV 2012). Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd aan haar toestemming voorwaarden te verbinden die verband kunnen houden met de integriteit van de onderaannemer en de financiële goedgehoedheid van de onderaannemer. Ook kan zij



Aannemer verplichten om bepalingen als omschreven in deze aannemingsovereenkomst op te nemen in de onderaannemingsovereenkomst **(10)**.

Keuzebepaling:

- 3.5 Ten behoeve van de borging van de constructieve veiligheid dient Aannemer, voor eigen rekening en risico, zorg te dragen voor de aanstelling van onafhankelijk toezicht op de bouwplaats gericht op borging van de constructieve veiligheid.
- Zonodig dient Aannemer daartoe een projectkwaliteitsplan en/of keuringsplan voor de uitvoering van de constructies aan het onafhankelijk toezicht ter beschikking te stellen.
- De persoon die zorgdraagt voor het onafhankelijk toezicht behoeft de voorafgaande goedkeuring van Opdrachtgever. Indien Aannemer geen projectkwaliteits- en/of keuringsplan hanteert, is permanent toezicht nodig op de uitvoering van de draagconstructies. **(11)**

Artikel 4 Bouwvoorbereiding en waarschuwingsplicht

- 4.1 Gedurende de aanbesteding is Aannemer in kennis gesteld van de ontwerpdocumenten opgenomen in de aanbestedingsstukken. Deze documenten zijn vermeld op **bijlage ...** bij deze overeenkomst. Aannemer heeft als deskundige kennis genomen van deze documenten en is door Opdrachtgever in de gelegenheid gesteld gedurende de aanbestedingsprocedure hierover vragen te stellen, opmerkingen te maken en Opdrachtgever te waarschuwen voor alle tekortkomingen in of voortvloeiend uit het ontwerp.
- 4.2 Aannemer bevestigt dat hij de gekozen oplossingen en werkwijzen, voor zover deze betrekking hebben op de uitvoering en de uitvoeringsorganisatie, geschikt acht om het Werk volgens de vereiste kwaliteit en binnen de overeengekomen tijd te realiseren **(12)**.
- 4.3 Als in de omschrijving van het Werk iets ontbreekt, waarvan Aannemer had behoren te weten dat dit zou behoren tot de te verrichten werkzaamheden en/of leveringen welke noodzakelijk blijken om het Werk compleet en gebruiksklaar op te leveren, dan is Aannemer verplicht dit aan Opdrachtgever te melden en dit uit te voeren, als was het in het bestek en in de voorwaarden woordelijk omschreven, zonder daarvoor extra betalingen te kunnen verlangen **(13)**.
- 4.4 Aannemer zal in overleg met Opdrachtgever, vóór de aanvang van de werkzaamheden, de eigenaren van de belendende percelen op afdoende wijze in kennis stellen van de uit te voeren werken en werkzaamheden. Schade en kosten, ontstaan door verzuim hiervan, zijn voor rekening en risico van Aannemer **(14)**.
- 4.5 Aannemer zal tegen Opdrachtgever geen recht op schadevergoeding of enig ander recht kunnen doen gelden voor vertraging of verandering van werken of werkzaamheden, ontstaan door geschillen tussen Aannemer en de rechthebbende(n) van de belendende percelen of terreinen, tenzij Aannemer aantoont dat Opdrachtgever terzake een verwijt te maken valt.



- 4.6 De kosten voor onttrekking en lozing van grondwater alsmede de betaling van de daarvoor verschuldigde belastingen en heffingen zijn in de aanneemsom begrepen. Ingeval Opdrachtgever al een vergunning voor onttrekking respectievelijk lozing van grondwater heeft aangevraagd, dan wel een melding heeft gedaan, zal Aannemer deze vergunning en/of melding overnemen door er voor te zorgen dat deze op de naam van Aannemer wordt gesteld **(15)**.

Artikel 5 Energieprestatie (EPC)

- 5.1 Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (EPG). Deze norm geldt voor zowel nieuwbouw van woningen als utiliteitsbouw.
- 5.2 Ter aanvulling op paragraaf 6 lid 1 van de UAV 2012 dient Aannemer de door de Opdrachtgever bij het bestek gevoegde EPC-berekening na te leven, zodat het werk na oplevering voldoet aan de overeengekomen EPC-waarde.
- 5.3 Indien Aannemer in plaats van een voorgeschreven bouwstof, een bouwstof van overeenkomstige hoedanigheid wil leveren of anderszins een wijziging aan wil brengen gedurende de uitvoering van het werk, dan dient Aannemer indien deze wijziging gevolgen heeft voor de EPC waarde hiervoor voorafgaande schriftelijke toestemming te verkrijgen van de directie.
- 5.4 Aannemer dient in dat geval zorg te dragen voor een nieuwe EPC-berekening. De kosten van deze nieuw te vervaardigen EPC-berekening komen voor rekening van Aannemer, tenzij deze aanpassing c.q. wijziging wordt toegepast op verzoek van de Opdrachtgever.

Artikel 6 Veiligheid op het werk (Arbo regelgeving) (16)

- 6.1 Aannemer staat er voor in dat het alle in het kader van het Arbeidsomstandigheden-besluit opgelegde verplichtingen tijdig en correct zal nakomen. Aannemer zorgt onder meer doch niet uitsluitend voor:
- het ophangen van de kennisgeving Arbeidsinspectie op de bouwplaats en het actualiseren ervan
 - de aanwijzing van een V&G-coördinator uitvoeringsfase
 - de correcte taakuitoefening van de onder b genoemde coördinator in het bijzonder waar het betreft het opstellen en actualiseren van het V&G-plan en het V&G-dossier
 - opname van het V&G-plan als onderdeel van de in artikel 1.2 bedoelde documenten.
- 6.2 Aannemer zal vóór de aanvang van de bouw van het Werk een Bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van bouwplaats vervaardigen zoals bedoeld in artikel 2.4 onder a van de Regeling Omgevingsrecht en dit ter goedkeuring indienen bij de directie en de gemeente. Eventuele door de gemeente en/of de directie aan het Bouwveiligheidsplan te stellen nadere eisen zullen geen aanleiding geven tot bijbetaling. Het is Aannemer niet toegestaan met de bouw van het Werk een aanvang te maken zonder gemeentelijke goedkeuring van het Bouwveiligheidsplan.



- 6.3 Aannemer is in het kader van de uitvoering van de bouw van het Werk gehouden alle hem ingevolge de Arbeidsomstandighedenwet opgelegde verplichtingen en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften, tijdig en correct na te komen. Aannemer vrijwaart Opdrachtgever tegen aanspraken van derden die menen dat Opdrachtgever een deel van de in de vorige zin omschreven verplichtingen behoorde te dragen en bij de nakoming daarvan in gebreke is gebleven.
- 6.4 De in artikel 2.29 e.v. van het Arbeidsomstandighedenbesluit bedoelde coördinatie gedurende de uitvoeringsfase is opgedragen aan Aannemer. Aannemer stelt daarvoor één of meer coördinatoren (V&G-coördinatoren) aan voor de uitvoeringsfase. Deze coördinator(en) geeft (geven) uitvoering aan de coördinatietaken genoemd in artikel 2.31 van het Arbeidsomstandighedenbesluit. Aannemer zal de directie schriftelijk op de hoogte stellen van de naam of namen van de coördinator(en).
- 6.5 Aannemer is tevens verantwoordelijk voor de naleving van het V&G-plan en voor de aanpassing van het V&G-plan en het V&G-dossier als bedoeld in artikel 2.30 onder c van het Arbeidsomstandighedenbesluit, indien de voortgang van de bouw van het Werk of onderdelen daarvan daartoe aanleiding geven.
- 6.6 Opdrachtgever zal voorts zorgdragen voor de tijdige en correcte melding van de bouw van het Werk bij Inspectie SZW (de Arbeidsinspectie) en voldoen aan de daaraan gerelateerde verplichtingen van overheidswege.
- 6.7 Aannemer zal de directie tijdens (en zo nodig buiten) de bouwvergaderingen bij monde van de coördinator uitvoeringsfase informeren over alle aangelegenheden die betrekking hebben op (de uitvoering van) de op grond van het Arbeidsomstandighedenbesluit bedoelde coördinatietaken, in het bijzonder de voortgang ten aanzien van het V&G-plan en het V&G-dossier.

Artikel 7 Aanvang, bouwtijd en vertraging

- 7.1 In afwijking van paragraaf 7 UAV is de datum van aanvang van het Werk door Partijen vastgesteld op (datum) **(17)**.
- 7.2a In afwijking van paragraaf 8 lid 2 UAV 2012 wordt een werkdag als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Aannemer gedurende tenminste 5 (vijf) uren door het grootste deel van de werknemers niet kan worden gewerkt. Het Werk dient te worden opgeleverd binnen werkbare werkdagen of kalenderdagen, te rekenen vanaf de hiervoor genoemde datum waarop het Werk is aangevangen. **(18)**

Keuzebepaling:

- 7.2b Aannemer stelt conform paragraaf 26 UAV 2012 binnen dagen na ondertekening van deze Overeenkomst voor de voortgang van het Werk een algemeen tijdschema en een gedetailleerd



werkplan op, welke Aannemer bij de uitvoering van het Werk zal naleven. Het tijdschema en het werkplan behoeven de goedkeuring van Opdrachtgever).

- 7.3 In afwijking van paragraaf 42 UAV 2012 maakt Opdrachtgever bij overschrijding van de beschikbare werkbare werkdagen voor de bouw van het Werk aanspraak op een korting van ... euro, per wooneenheid per kalenderdag en met betrekking tot de bedrijfsruimte ... euro per m² bvo per kalenderdag. Naast de korting is Opdrachtgever te allen tijde gerechtigd aanspraak te maken jegens Aannemer op de door haar als gevolg van de te late oplevering geleden en nog te lijden schade, zonder dat op die schade het bedrag in mindering kan worden gebracht dat door Aannemer verschuldigd is aan kortingen op grond van deze bepaling **(19)**.

Artikel 8 Onderhoudstermijn en aansprakelijkheid na oplevering

- 8.1 De onderhoudstermijn voor bouwkundige werken bedraagt 6 (zes) kalendermaanden, aansluitend op de opleveringsdatum van het Werk. De onderhoudstermijn voor installatietechnische werken bedraagt 12 (twaalf) kalendermaanden, aansluitend op de opleveringsdatum van het Werk. In afwijking van paragraaf 11 UAV 2012 verplicht Aannemer zich de onderhoudsgebreken binnen de termijn van 5 (vijf) werkdagen na schriftelijke mededeling door Opdrachtgever te herstellen. Als herstel door levertijd of weersomstandigheden niet mogelijk is, toont Aannemer dit binnen de hiervoor genoemde termijn aan ten genoegen van Opdrachtgever die de Aannemer schriftelijk een nader uitstel kan toestaan. Indien Aannemer de gebreken binnen de gestelde termijn niet deugdelijk herstelt, is Aannemer van rechtswege in verzuim. Opdrachtgever heeft dan het recht de onderhouds-gebreken door een door haar te kiezen onderneming te laten uitvoeren voor rekening van Aannemer. De aansprakelijkheid van Opdrachtgever voor alle schade aan het Werk gedurende de onderhoudstermijn is uitdrukkelijk uitgesloten.
- 8.2 Na het verstrijken van de onderhoudstermijn blijft Aannemer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het Werk die kunnen worden beschouwd als een verborgen gebrek. Onder een verborgen gebrek verstaan partijen een gebrek dat door de directie bij de oplevering redelijkerwijs niet onderkend had kunnen worden. De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek verjaart na verloop van 5 jaar na de dag waarop de onderhoudstermijn is geëindigd. Indien er echter sprake is van een tekortkoming waardoor het Werk geheel of gedeeltelijk dreigt in te storten dan wel ongeschikt dreigt te raken voor de bestemming waarvoor het blijktens deze overeenkomst is bedoeld, bedraagt de verjaringstermijn 10 jaar na de dag waarop de onderhoudstermijn is geëindigd **(20)**.

Artikel 9 Ketenaansprakelijkheidsregeling

- 9.1 Aannemer werkt uitsluitend op een wijze die toegestaan is c.q. vereist is op basis van de Ketenaansprakelijkheidsregelingen de geldende aanvullingen daarop zoals nader omschreven in het Bestek. De onderaannemers, fabrikanten en leveranciers van Aannemer dienen eveneens aan het gestelde in de Ketenaansprakelijkheidsregeling te voldoen. Aannemer vrijwaart Opdrachtgever c.q. blijft haar volledig vrijwaren ter zake van enige aanspraken die fiscus en/of het UWV te eniger tijd met betrekking tot de bouw van het Werk jegens Opdrachtgever zal stellen uit hoofde van de



Ketenaansprakelijkheidsregeling. De omvang van deze vrijwaring is gelijk aan de vordering die de fiscus en/of het UWV op Opdrachtgever heeft, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden kosten. Deze vordering van Opdrachtgever op Aannemer zal direct opeisbaar zijn zonder rechterlijke tussenkomst **(21)**.

- 9.2 Aannemer stemt er zonder enig voorbehoud mee in dat door Opdrachtgever een voorgeschreven deel van de aan Aannemer toekomende aanneemsom of termijnen op een G-rekening van Aannemer wordt overgemaakt. Voor deze opdracht wordt het loonkostenbestanddeel vastgelegd op ...% hetgeen resulteert in een storting op de G-rekening groot ...% van de aanneemsom of iedere deelbetaling daarvan **(22)**.

Artikel 10 Wet arbeid vreemdelingen

- 10.1 Aannemer staat er voor in dat hij alle hem in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen opgelegde verplichtingen, zoals nader omschreven in het Bestek, tijdig en correct zal nakomen.
- 10.2 Aannemer verplicht zich ertoe de verplichtingen die hem op grond van artikel 10.1 zijn opgelegd ook op te leggen aan alle onderaannemers die hij ten behoeve van de uitvoering van dit Project inschakelt en de nakoming van deze verplichting ten genoegen van Opdrachtgever aan te tonen.
- 10.3 Aannemer vrijwaart Opdrachtgever voor de mogelijke gevolgen, daaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen de oplegging van een eventuele administratieve boete ingeval van een tekortkoming in de nakoming van de in het vorige leden opgelegde verplichtingen **(23)**.

Artikel 11 Wet Aanpak Schijnconstructies

- 11.1 Aannemer houdt zich bij de uitvoering van de opdracht aan geldende wet- en regelgeving en een van toepassing zijnde cao.
- 11.2 Aannemer legt alle arbeidsvoorwaardelijke afspraken ten behoeve van de uitvoering van onderhavige opdracht op een inzichtelijke en toegankelijke wijze vast.
- 11.3 Aannemer verschaft desgevraagd aan bevoegde instanties toegang tot deze arbeidsrechtelijke afspraken en werkt mee aan controles, audits of loonvalidatie.
- 11.4 Aannemer verschaft desgevraagd aan de Opdrachtgever toegang tot deze arbeidsrechtelijke afspraken indien deze dit noodzakelijk acht in verband met het voorkomen van of de behandeling van een loonvordering aangaande verrichte arbeid ten behoeve van de Overeenkomst.
- 11.5 Aannemer is verplicht om alle bovenstaande contractverplichtingen (informatieplichten) onverkort op te leggen aan alle partijen waarmee hij contracten aangaat ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst.



- 11.6 Aannemer is verplicht om hierbij tevens te bedingen dat deze partijen vervolgens bovenstaande contractverplichtingen onverkort opnemen in contracten die zij aangaan ten behoeve van de uitvoering van de onderhavige Overeenkomst.

Artikel 12 Bankgarantie

- 12.1 In verband met een eventuele aansprakelijkheid, bijvoorbeeld voortvloeiende uit de Ketenaansprakelijkheidsregeling en de Wet arbeid vreemdelingen, en tot meerdere zekerheid voor de juiste en volledige nakoming van alle verplichtingen van Aannemer uit deze overeenkomst daaronder mede begrepen betaling van de in artikel 7.3 omschreven korting **(24)**, zal Aannemer ten gunste van Opdrachtgever een on demand bankgarantie **(25)** stellen. De bankgarantie bedraagt ... euro (zegge: ... euro), zijnde ...% van de aanneemsom **(26)** en wordt binnen 2 (twee) weken na tekenen van deze overeenkomst aan Opdrachtgever toegezonden conform het model gehecht aan deze aannemingsovereenkomst als **bijlage ...**. De kosten van deze garantie zijn voor rekening van Aannemer. Indien de bankgarantie - ongeacht de reden - wordt aangesproken, zal Aannemer gehouden zijn tot aanvulling tot het oorspronkelijke bedrag van de bankgarantie. Het bepaalde in paragraaf 43a lid 7 UAV 2012 is uitgesloten **(27)**.
- 12.2 De bankgarantie blijft van kracht totdat de tussen partijen overeengekomen onderhoudstermijnen zijn verstreken, vermeerderd met een kalendermaand. Opdrachtgever zal de bankgarantie retourneren nadat genoemde termijnen zijn verstreken, tenzij Opdrachtgever reeds een beroep heeft gedaan op de bankgarantie.

Artikel 13 Meer- en minderwerk

- 13.1 Meer- en minderwerk mogen niet eerder uitgevoerd worden dan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door Opdrachtgever. De kosten voor eventueel meerwerk worden na de oplevering verrekend, evenals de aftrekpost voor eventueel minderwerk. Verrekening van het meer- en minderwerk vindt plaats in afwijking van paragraaf 35 lid 5 UAV, op basis van de door Aannemer overgelegde inschrijfbegroting **(28)**, **bijlage** De inschrijfbegroting vormt uitdrukkelijk geen contractstuk, doch dient uitsluitend voor het bepalen van de bedragen of prijzen voor verrekening van het meer- en minderwerk.
- 13.2 Eventuele fouten en/of onvolledigheden in bijvoorbeeld bestekken, tekeningen en overige contractdocumenten, waaraan Aannemer heeft bijgedragen in bouwteamverband en/of kennis van heeft kunnen nemen en waarvoor redelijkerwijs geldt dat Aannemer deze had kunnen voorkomen of hiervoor had kunnen waarschuwen, geven geen aanspraak op meerwerk **(29)**.

Keuzebepaling:

- 13.3 Het meer- en minderwerk dient door aannemer te worden verwerkt in bestekposten volgens de STABU2-systematiek worden aangeleverd in volgorde en codering overeenkomstig het bestek.



- 13.4 De goedgekeurde bestekposten moeten digitaal, in het zogenaamde STABU uitwisselformaat (suf/s01) worden overgelegd aan de Opdrachtgever dan wel - indien deze daartoe door de Opdrachtgever is aangewezen - aan de directie.

Artikel 14 Verzekeringen (30)

- 14.1 Aannemer zal het Werk tijdens de duur van de bouw van het Werk en de werkzaamheden gedurende de bouwkundige onderhoudstermijn **(31)** verzekerd houden overeenkomstig het bepaalde in zijn doorlopende constructieverzekering voor bouwwerken (de CAR-verzekering). De CAR-verzekering dient te voldoen aan de voorwaarden omschreven in het Bestek.
- 14.2 De premie van deze verzekering, vanaf de datum van ingang van de verzekering tot het moment zoals genoemd in lid 1, evenals de polis- en zegelkosten zijn voor rekening van Aannemer.
- 14.3 Aannemer verplicht zich hierbij alle verantwoordelijkheid, gerelateerd aan het Werk, op zich te nemen, voortvloeiende uit het wettelijk aansprakelijkheidsrisico van Opdrachtgever tegenover derden, waarvoor door Aannemer ten genoegen van Opdrachtgever een verzekering zal worden afgesloten voor een tijdsduur vanaf de aanvang van de bouw van het Werk tot het moment zoals genoemd in lid 1.
- 14.4 Aannemer verplicht zich de onder c genoemde aansprakelijkheid mede te dekken in de onder lid 1 genoemde CAR-polis.
- 14.5 Aannemer vrijwaart Opdrachtgever in alle opzichten voor alle aanspraken van derden jegens Opdrachtgever, ten gevolge van schade die is opgetreden door ernstige nalatigheid of grove schuld van Aannemer, door Aannemer aangestelde onderaannemers of de ondergeschikten/niet-ondergeschikten van door Aannemer aangestelde onderaannemers.
- 14.6 Een eventueel eigen risico komt voor rekening van Aannemer. De polis vermeldt Aannemer als verzekeringnemer en Opdrachtgever als begunstigde. Aannemer zal van de verzekeraar bedingen dat, ingeval van wanbetaling van de premie dan wel opzegging van de polis om andere redenen, de verzekeraar hiervan per aangetekende brief aan Opdrachtgever mededeling zal doen en dat de verzekering na verzending van bedoelde brief nog 14 (veertien) dagen zal doorlopen, gedurende welke periode Opdrachtgever het recht heeft op kosten van Aannemer een nieuwe verzekering onder dezelfde voorwaarden te sluiten. De uit dien hoofde betaalde premie en kosten worden op de aanneemsom ingehouden.
- 14.7 Aannemer verstrekt het bewijsstuk, waaruit het sluiten van de vereiste verzekering blijkt, binnen 14 (veertien) dagen na aanvang van de bouw van het Werk aan Opdrachtgever. Laat Aannemer dit na dan is Opdrachtgever bevoegd om zonder ingebrekestelling voor rekening van Aannemer tot het sluiten van de hierboven bedoelde verzekering over te gaan.



Artikel 15 Retentierecht

- 15.1 Aannemer verklaart dat hij met betrekking tot het Werk of delen van het Werk, afstand doet van zijn mogelijkheid om zich op het retentierecht te beroepen ter zake van het Werk of elk ander recht om de oplevering op te schorten of het Werk in zijn geheel of delen daarvan, vanaf de datum van oplevering, in bezit te houden, tenzij Opdrachtgever in verzuim is met betaling van de reguliere termijnen van de aanneemsom (inclusief opgedragen meer en minderwerk).
- 15.2 Aannemer bedingt van ieder van zijn onderaannemers dat zij eveneens afstand doen van hun mogelijkheid zich op eventuele retentierechten te beroepen ter zake van het Werk en draagt zorg dat het daartoe strekkende beding wordt opgenomen in de desbetreffende onderaannemingsovereenkomst. Aannemer zal op eerste verzoek van Opdrachtgever aantonen dat deze verplichting in de onderaannemingsovereenkomsten is nagekomen. Aannemer vrijwaart Opdrachtgever voor schade als gevolg van het uitoefenen van het retentierecht door een onderaannemer **(32)**.

Artikel 16 Tussentijdse beëindiging van de Aannemingsovereenkomst (33)

- 16.1 In afwijking van paragraaf 46 UAV 2012 heeft Opdrachtgever het recht deze aannemingsovereenkomst zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, geheel of gedeeltelijk te ontbinden door middel van een aan de Aannemer gericht aangetekend schrijven, indien:
- de uitvoering van het Werk geen doorgang kan vinden of dient te worden gestaakt c.q. het Werk dient te worden stilgelegd op grond van het feit dat enige benodigde verleende vergunning voor het Werk zal worden ingetrokken, geschorst of vernietigd;
 - Aannemer zijn bedrijfsuitoefening geheel dan wel een wezenlijk gedeelte daarvan staakt dan wel overdraagt, dan wel indien Aannemer wordt geliquideerd, vereffend en/of ontbonden;
 - indien Aannemer de vrije beschikking mocht verliezen over zijn vermogen of een zodanig gedeelte daarvan, respectievelijk op een zodanige wijze dat naar het oordeel van Opdrachtgever deugdelijke en tijdige uitvoering van de aannemingsovereenkomst in gevaar dreigt te komen;
 - Aannemer (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt, aan Aannemer (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend, het faillissement van Aannemer wordt aangevraagd of Aannemer in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt;
 - vast komt te staan dat Aannemer in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst en het verzuim niet binnen de daarvoor door Opdrachtgever gestelde termijn opheft;
 - Opdrachtgever redelijke gronden heeft om aan te nemen dat de integriteit van Aannemer in het geding is, waarvan in ieder geval sprake is indien Aannemer strafrechtelijk veroordeeld is of na 31 augustus 2006 beboet is door de NMa dan wel een of meer zwaarwegende wettelijke integriteitsverplichtingen niet is nagekomen **(34)**.
- 16.2 Opdrachtgever heeft na ontbinding als bedoeld in lid 1 van dit artikel het recht de uitvoering van het Werk zelf of door een andere aannemer uit te (doen) voeren. Voorts heeft Opdrachtgever het



recht de aanneemsom althans het onbetaald gebleven gedeelte daarvan geheel of gedeeltelijk aan te wenden tot betaling van de door Aannemer bij de realisatie van het Werk betrokken derden, waarbij Opdrachtgever jegens Aannemer alsdan gekweten zal zijn ten belopen van de aan die betrokkenen betaalde bedragen.

Voorts is Opdrachtgever gerechtigd de schade en (meer)kosten die voor Opdrachtgever (zullen) ontstaan aan Aannemer in rekening te brengen dan wel deze schade en (meer)kosten te verrekenen met hetgeen Opdrachtgever eventueel nog aan Aannemer verschuldigd mocht blijken te zijn.

- 16.3 Indien deze aannemingsovereenkomst eindigt, ongeacht de reden ervan, is Opdrachtgever gerechtigd van alle documenten, ontwerpen, berekeningen en tekeningen c.a., voor zover die aan Aannemer zouden toebehoren, naar goeddunken gebruik te maken en deze aan derden ter beschikking te stellen, zonder dat Opdrachtgever terzake enige vergoeding verschuldigd is. Aannemer zal zodanige documenten, ontwerpen, berekeningen en tekeningen c.a. op eerste verzoek aan Opdrachtgever overhandigen. Voorts zal Aannemer generlei recht jegens een der bij het Werk betrokken of te betrekken derden kunnen doen gelden.
- 16.4 Uitsluitend in geval van ontbinding op de voet van het bepaalde in dit artikel in lid 1 onder a, is Opdrachtgever, in afwijking van paragraaf 14 lid 10 UAV, aan Aannemer een vergoeding verschuldigd van de ten tijde van de ontbinding daadwerkelijk door Aannemer aantoonbaar gemaakte kosten welke naar de stand van het Werk zullen worden afgerekend.
- 16.5 In geval van ontbinding op de voet van het bepaalde in dit artikel in lid 1 onder b tot en met f, is Opdrachtgever, in afwijking van paragraaf 14 lid 10 UAV, aan Aannemer geen enkele vergoeding uit welke hoofde dan ook verschuldigd.
- 16.6 Het in dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van Opdrachtgever, om haar verplichtingen op te schorten indien Opdrachtgever gegronde redenen heeft om aan te nemen dat Aannemer zijn verplichtingen niet zal (kunnen) nakomen.

Artikel 17 Opschortende voorwaarden (35)

De bepalingen van deze aannemingsovereenkomst treden eerst in werking nadat aan alle navolgende voorwaarden is voldaan:

- a. aan Opdrachtgever is een bruikbare omgevingsvergunning voor het bouwen verleend
- b. door de Raad van Commissarissen van Opdrachtgever goedkeuring is verleend aan deze overeenkomst
- c. (partijen kunnen hier naar believen voorwaarden opnemen waaraan voldaan moet worden, wil de aannemingsovereenkomst in werking treden).

Artikel 18 Geschillen

- 18.1 In afwijking van paragraaf 49 UAV 2012 worden alle geschillen die naar aanleiding van deze aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten daaruit voortvloeiend, tussen Aannemer en



Opdrachtgever ontstaan, ter keuze van Opdrachtgever beslecht door de gewone rechter, dan wel de Raad van Arbitrage voor de Bouw **(36)**.

18.2 Indien Aannemer een procedure aanhangig wil maken, zal hij Opdrachtgever gedurende één maand in de gelegenheid stellen schriftelijk haar keuze kenbaar te maken. Indien Aannemer een spoedeisend belang heeft bij een voorlopige voorziening, kan hij de termijn bekorten tot vijf werkdagen.

18.3 Indien Opdrachtgever kiest voor de Raad van Arbitrage en indien de omvang van het geschil meer bedraagt dan € 50.000,--, zal het scheidsgerecht bestaan uit drie leden, waarvan de voorzitter een jurist zal zijn.

Aldus overeengekomen en getekend te, d.d.

Opdrachtgever:

Aannemer: