

# **Aedes model Design Build Maintenance- overeenkomst**

**(oktober 2014)**

**Uitgever: Aedes vereniging van woningcorporaties**

**Aedes verwijst u graag naar de volgende bijbehorende documenten:**

- [Aedes model Design & Build-overeenkomst \(oktober 2014\)](#)
- [Leeswijzer bij Aedes model Design & Build/Design Build Maintenance-overeenkomst \(oktober 2014\)](#)

vereniging van  
**woningcorporaties**



## Aedes-model Design Build Maintenance (DBM)-overeenkomst project ...



### De ondergetekenden:

1. **Woningcorporatie**, gevestigd en kantoorhoudend aan [...], [...] te [...], ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer [...] en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer/ mevrouw [...],

hierna te noemen: 'de Opdrachtgever',

EN

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

hierna te noemen: 'de Opdrachtnemer',

hierna gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen' dan wel separaat als 'Partij'

### Nemen in aanmerking:

- a. dat de Opdrachtgever zich onder meer bezighoudt met het ontwikkelen, realiseren en beheren van (sociale) huurwoningen;
- b. dat de Opdrachtgever eigenaar is van de locatie gelegen aan [...] te [...], kadastraal bekend sectie [...], nummers [...], gemeente [...], hierna te noemen 'de Locatie';
- c. dat de Opdrachtgever voornemens is
  - *de thans bestaande opstallen op de Locatie ([...]) te (laten) slopen* om op de Locatie nieuwbouw te doen realiseren bestaande uit [...];
  - de renovatie van een complex met [aantal] appartementen te doen realiseren [...];
  - [...],hierna te noemen 'het Project' (**2**);
- d. dat de Opdrachtgever hiervoor de Vraagspecificatie [kenmerk] d.d. [...] heeft opgesteld;
- e. dat de Opdrachtgever een aanbestedingsprocedure heeft gevolgd (**3**);
- f. dat deze aanbestedingsprocedure tot doel heeft gehad de opdrachtnemer te selecteren die de economisch meest voordelige inschrijving heeft gedaan (**4**);
- g. dat de Opdrachtnemer in het kader van die aanbestedingsprocedure (**5**) een Aanbieding [kenmerk] d.d. [...] aan de Opdrachtgever heeft gedaan voor de realisatie van het Project;



- h. dat deze opdracht voorlopig is gegund aan de Opdrachtnemer (**6**);
- i. dat de Opdrachtgever gelet op de Aanbieding van de Opdrachtnemer thans voornemens is deze opdracht definitief te gunnen aan de Opdrachtnemer middels het sluiten van deze DBM-overeenkomst.

### **Partijen komen overeen als volgt:**

#### **Definities**

1. De in deze Overeenkomst gehanteerde definities hebben in aanvulling en in afwijking op § 1 van de UAV-GC 2005 de hierna vermelde betekenis:

DBM-overeenkomst:

Design, Build, Maintenance-overeenkomst, in de UAV-GC 2005 aangeduid als Basisovereenkomst;

Locatie:

de locatie gelegen aan [...] te [...], kadastraal bekend sectie [...], nummers [...], gemeente [...];

Ontwerpfase (Design):

De in annex II bij deze DBM-overeenkomst genoemde periode waarin de Opdrachtnemer de Ontwerpwerkzaamheden dient uit te voeren.

Project:

- de sloop van de thans bestaande opstallen op de Locatie en de realisatie van nieuwbouw op de Locatie nieuwbouw bestaande uit [...];
- de renovatie van een complex met [aantal] woningen/appartementen te doen realiseren;
- [...],

Meerjarige Onderhoudsperiode (Maintenance):

De in deze DBM-overeenkomst genoemde periode waarin de Opdrachtnemer het Meerjarig Onderhoud moet realiseren.

Uitvoeringsfase (Build):

De in annex II bij deze DBM-overeenkomst genoemde periode waarin de Opdrachtnemer de Uitvoeringswerkzaamheden dient uit te voeren.

2. Partijen verstaan onder 'dag' in de zin van deze Overeenkomst: kalenderdag.



### **Artikel 1 Doel van de Overeenkomst en toepasselijke voorwaarden**

1. Partijen verklaren de Overeenkomst te beschouwen als een overeenkomst van aanneming van werk in de zin van Boek 7 Titel 12 Afdeling 1 Burgerlijk Wetboek (**7**).
2. Op de Overeenkomst zijn van toepassing de UAV-GC 2005, indien en voor zover daarvan in de Overeenkomst niet wordt afgeweken. Iedere afwijking van de UAV-GC 2005 in de Overeenkomst geldt als een uitdrukkelijke afwijking. Partijen verklaren met de inhoud van de UAV-GC 2005 bekend te zijn (**8**).
3. Partijen streven er naar bij hun samenwerking rekening te houden met elkaars gerechtvaardigde belangen. Voor zover nodig geven zij elkaar inzicht in de achterliggende gegevens die hun standpunt bepalen. Openheid in de samenwerking en transparantie zijn voor beide partijen en hun samenwerkingspartners van groot belang om de samenwerking succesvol te doen zijn. Partijen realiseren zich voorts dat ter beperking van vertraging en de eventuele faalkosten de communicatie over en weer van groot belang is. Partijen zullen gezamenlijk afspraken maken over de wijze waarop deze communicatie zal plaatsvinden (**9**).

### **Artikel 2 Opdracht, Werk, Meerjarig Onderhoud**

1. De Opdrachtgever draagt hierbij aan de Opdrachtnemer op, die verklaart deze opdracht te aanvaarden het op basis van de Vraagspecificatie en de Aanbieding door middel van Ontwerp- en Uitvoeringswerkzaamheden realiseren van het Project geschikt voor het normaal gebruik, hierna te noemen 'het Werk', conform hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald.
2. Partijen komen overeen dat:  
de Opdrachtgever hierbij aan de Opdrachtnemer opdraagt, die verklaart deze opdracht te aanvaarden, het op basis van de Vraagspecificatie en de Aanbieding door middel van Onderhoudswerkzaamheden in stand houden van het Werk, hierna te noemen: het Meerjarig Onderhoud, gedurende een periode van [...] jaren te rekenen vanaf de feitelijke datum van oplevering, hierna te noemen de Meerjarige Onderhoudsperiode, conform hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald.
3. Met betrekking tot de in § 4 lid 3 UAV-GC 2005 bedoelde eisen die voortvloeien uit het bijzonder gebruik dat van het Werk zal worden gemaakt, stellen partijen vast dat zij deze eisen voldoende met elkaar hebben besproken voorafgaande aan de ondertekening van deze DBM-overeenkomst en dat deze eisen uitputtend in de Vraagspecificatie zijn vastgelegd.

### **Artikel 3 Prijs**

1. Met inachtneming van het bepaalde in §3 lid 9 UAV-GC 2005, betaalt de Opdrachtgever voor de realisatie van het Werk en, indien overeengekomen in artikel 2 lid 2 van deze DBM-overeenkomst, voor de realisatie van het Meerjarig Onderhoud, aan de Opdrachtnemer een



totaal bedrag van [...] euro, exclusief BTW, zegge [...].

Het voorgaande bedrag is opgebouwd uit de volgende componenten:

- voor de Ontwerpwerkzaamheden in de Ontwerpfase een bedrag van [...] euro, exclusief BTW, zegge [...] euro.
  - voor de Uitvoeringswerkzaamheden in de Uitvoeringsfase een bedrag van [...] euro, exclusief BTW, zegge [...] euro.
  - voor de Onderhoudswerkzaamheden in de Meerjarige Onderhoudsperiode een bedrag van [...] euro, exclusief BTW, zegge [...] euro.
2. Verrekening van de in § 11 lid 3 UAV-GC 2005 bedoelde wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten vindt niet plaats, behoudens indien er sprake is van Onderhoudswerkzaamheden. In dat geval komen partijen de navolgende indexeringsovereen.....[toevoegen].
  3. De laatste termijn betreffende de Uitvoeringswerkzaamheden, zoals aangegeven op de termijnstaat beschreven in artikel 15 van deze DBM-overeenkomst, wordt door Opdrachtgever eerst betaalbaar gesteld, nadat de Opdrachtgever het Werk heeft aanvaard conform § 24 of 25 UAV-GC 2005. Een opleverdossier dient door de Opdrachtnemer ter acceptatie te worden ingediend.
  4. In afwijking van § 4 lid 4 UAV-GC 2005 zijn alle met de hierboven vermelde componenten verband houdende, dan wel daaruit voortvloeiende, kosten inbegrepen in de hierboven aangegeven bedragen, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven in deze DBM-overeenkomst **(10)**.

#### **Artikel 4 Verantwoordelijkheden van de Opdrachtnemer**

1. Gedurende de aanbesteding is de Opdrachtnemer in kennis gesteld van de Vraagspecificatie en de bij de Vraagspecificatie gevoegde annexen alsmede deze DBM-overeenkomst. De Opdrachtnemer heeft hiervan als deskundige kennis genomen en is door de Opdrachtgever in de gelegenheid gesteld gedurende de aanbestedingsprocedure hierover vragen te stellen, opmerkingen te maken en de Opdrachtgever te waarschuwen voor tegenstrijdigheden tussen de Vraagspecificatie, de annexen (evenals tegenstrijdigheden tussen de annexen onderling) en de DBM-overeenkomst dan wel overige onvolkomenheden.
2. In afwijking van het bepaalde in § 4 lid 7 UAV-GC 2005 geldt dat wanneer in de daar genoemde gevallen a t/m h tegenstrijdigheden, fouten, gebreken en/of overige onvolkomenheden zich voordoen, en de Opdrachtnemer deze redelijkerwijs had behoren op te merken, hij in strijd met de eisen van redelijkheid en billijkheid handelt indien hij zonder de Opdrachtgever tijdig en volledig te waarschuwen bij het verrichten van de Werkzaamheden daarop zou voortbouwen. **(11) (12)**.



3. Onder de in §4 lid 9, 10 en 11 UAV GC 2005 bedoelde schade wordt mede begrepen:
  - a. de onderzoekskosten die de Opdrachtgever maakt om het gebrek of de omstandigheid aan te tonen, indien de Opdrachtnemer nalatig blijft om binnen bekwame tijd bewijs aan te leveren;
  - b. de extra kosten die de Opdrachtgever ten gevolge van het gebrek of de omstandigheid maakt voor wat betreft de door hem ingeschakelde zelfstandige hulppersonen, hieronder mede begrepen de kosten voor juridische bijstand in en buiten rechte;
  - c. de extra kosten die de Opdrachtgever ten gevolge van het gebrek of de omstandigheid in zijn eigen organisatie maakt;
  - d. de door het bevoegde gezag aan de Opdrachtgever opgelegde boetes of door opsporingsinstanties met de Opdrachtgever in redelijkheid bereikte schikkingsresultaten.

Betalingen die de Opdrachtgever ter zake moet doen, respectievelijk heeft gedaan, en die op grond van het bovenstaande voor rekening van de Opdrachtnemer komen, worden door de Opdrachtnemer op eerste verzoek van de Opdrachtgever aan hem vergoed.
  
4. In afwijking van het bepaalde in § 4 lid 11 UAV-GC 2005 geldt het volgende:

De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade voor zover deze schade door de Werkzaamheden is toegebracht, tenzij de Opdrachtnemer bewijst dat het gebrek of de omstandigheid die bij de uitvoering van de Werkzaamheden de schade heeft veroorzaakt niet is te wijten aan de schuld van de Opdrachtnemer, diens gemachtigden of hulppersonen en dat zij evenmin krachtens de wet, rechtshandeling of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.
  
5. Indien de Opdrachtgever de Opdrachtnemer voor schade als bedoeld in §4 lid 9, 10 en 11 UAV GC 2005 alsmede lid 3 en 4 van dit artikel aansprakelijk houdt en de Opdrachtnemer aannemelijk maakt dat de schade niet is te wijten aan de schuld van de Opdrachtnemer, diens gemachtigden of hulppersonen en dat zij evenmin krachtens de wet, of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt, vergoedt de Opdrachtgever de door de Opdrachtnemer in redelijkheid met het leveren van het bewijs gemoeide kosten (**13**).
  
6. Aan § 4 UAV-GC 2005 wordt het volgende lid 14 toegevoegd:

De Opdrachtnemer dient de Opdrachtgever terstond op de hoogte te stellen van alle ongevallen op het werkterrein. De Opdrachtnemer dient terstond, zonder enig voorbehoud, alle verlangde medewerking te verlenen aan onderzoeken naar de oorzaak en mogelijke gevolgen van ongevallen, onregelmatigheden en/of afwijkingen of aan onderzoeken voortvloeiende uit de wet- of regelgeving dan wel indien de Overeenkomst daartoe de bevoegdheid verleent. Door de Opdrachtnemer gemaakte kosten blijven voor rekening van de Opdrachtnemer, tenzij van hem meer wordt verlangd dan redelijkerwijs van hem kan worden gevergd.
  
7. Aan § 4 UAV-GC 2005 wordt het volgende lid 15 toegevoegd:

De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de tijdige levering van de in § 3 lid 5 bedoelde



goederen, tenzij de Opdrachtnemer aantoonbaar al het redelijkerwijs nodige heeft gedaan om nakoming en/of schadevergoeding te verkrijgen.

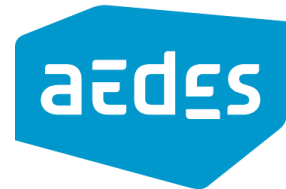
8. Aan § 4 UAV-GC 2005 wordt het volgende lid 16 toegevoegd:

Indien de Werkzaamheden worden uitgevoerd in bestaande woningen dan zorgt Opdrachtnemer voor een goede informatievoorziening en communicatie met bewoners tijdens de voorbereiding en de uitvoering van de Werkzaamheden en tracht hij overlast of (geluids)hinder voor de bewoners zo veel mogelijk te voorkomen. De Werkzaamheden worden volgens de met de bewoners gemaakte afspraken uitgevoerd. Afwijkingen dan wel wijzigingen worden tijdig en duidelijk met bewoners gecommuniceerd.

Bewoners ontvangen een contactadres c.q. -persoon waar zij terecht kunnen indien zij vragen hebben over de Werkzaamheden en waar zij eventueel daardoor ontstane schade kunnen melden. Een informatie- en communicatieplan bewoners dient door de Opdrachtnemer ter acceptatie te worden ingediend.

#### **Artikel 5 Oplevering**

1. Het Werk dient met inachtneming van de in een bij de Vraagspecificatie gevoegde annex opgenomen planning door de Opdrachtnemer te worden gerealiseerd, en wel zodanig dat het conform het bepaalde in § 24 UAV-GC 2005 gereed is voor aanvaarding door de Opdrachtgever op [...]. Deze datum wordt door partijen aangemerkt als de in deze DBM-overeenkomst vastgelegde datum van oplevering van het gehele Werk. In aanvulling op het bepaalde in § 24 lid 1 UAV-GC 2005 geldt dat het verzoek van de Opdrachtnemer tot aanvaarding door de Opdrachtgever vergezeld dient te gaan van alle volgens de Vraagspecificatie vereiste bescheiden. Een verzoek dat niet aan de gestelde eisen voldoet wordt gemotiveerd verworpen en als niet gedaan beschouwd. In afwijking van het bepaalde in § 24 lid 2 UAV-GC 2005 geldt dat de termijn van tien dagen wordt vervangen door een termijn van vijftien dagen.
2. De volgende onderdelen van het Werk dienen zodanig door de Opdrachtnemer te worden gerealiseerd dat zij conform het bepaalde in § 24 lid 8 UAV-GC 2005 gereed zijn voor aanvaarding door de Opdrachtgever uiterlijk op de voor ieder onderdeel afzonderlijk vermelde datum:
  - a. [...] op xxxxx
  - b. [...] op xxxxx
  - c. [...] op xxxxx
  - d. [...] op xxxxx.
3. Bij vervroegde ingebruikneming van het Werk door de Opdrachtgever geldt in afwijking van § 26 UAV-GC 2005 dat de Opdrachtnemer slechts recht kan doen gelden op kostenvergoeding en/of termijnverlenging, indien meer van hem wordt verlangd dan redelijkerwijs van hem kan worden gevergd.



## Artikel 6 Contractdocumenten

1. De volgende contractdocumenten (**14**) omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen die voor partijen uit de Overeenkomst voortvloeien:
  - a. de door partijen ingevulde en ondertekende DBM-overeenkomst met inbegrip van de Nota's van Inlichtingen en het proces-verbaal van aanwijzing;
  - b. de Vraagspecificatie;
  - c. de door partijen geparafeerde, bij de Vraagspecificatie gevoegde dan wel te voegen hieronder aangekruiste annexen (**15**) met betrekking tot:
    - [...] I de vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen die door de Opdrachtgever moeten worden verkregen;
    - [...] II de planning;
    - [...] III het acceptatieplan;
    - [...] IV het toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden;
    - [...] V de vrijkomende materialen;
    - [...] VI het overzicht van werkzaamheden die door nevenopdrachtnemers worden verricht alsmede van de tijdstippen waarop zij worden uitgevoerd;
    - [...] VII de verrekening van wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten;
    - [...] VIII de stelposten;
    - [...] IX de bankgarantie;
    - [...] X de verzekeringen;
    - [...] XI prestatieverklaring;
    - [...] XII V&G-plannen;
    - [...] XIII garanties;
    - [...] XIV termijnstaat;
    - [...] XV informatie- en communicatieplan bewoners;
  - d. de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen (UAV-GC 2005);
  - e. de Aanbieding;
  - f. de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2005, voor zover die door de Opdrachtnemer ter kennis zijn gebracht van de Opdrachtgever.
  
2. Indien contractdocumenten onderling tegenstrijdig zijn, geldt, tenzij een andere bedoeling uit de Overeenkomst voortvloeit, de volgende rangorde (**16**):
  - a. de DBM-overeenkomst;
  - b. Nota's van Inlichtingen;
  - c. de Vraagspecificatie;
  - d. de bij de Vraagspecificatie gevoegde annexen;
  - e. de UAV-GC 2005;
  - f. de Aanbieding;
  - g. de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2005, voor zover die door de Opdrachtnemer ter kennis zijn gebracht van de Opdrachtgever.





Wanneer echter de kwaliteit van het aangeboden uitgaat boven de in de Vraagspecificatie geëiste kwaliteit, prevaleert de Aanbieding boven alle andere contractdocumenten met uitzondering van de DBM-overeenkomst (**17**).

3. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de inhoud van Documenten, voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen twee of meer Documenten, alsmede voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen verschillende onderdelen van één Document.
4. De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen eisen in de Vraagspecificatie, alsmede voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen de door de Opdrachtgever opgestelde annexen bij de Vraagspecificatie.
5. Het in lid 4 bepaalde laat onverlet de verplichting van de Opdrachtnemer om de Opdrachtgever te waarschuwen zoals bepaald in artikel 4 lid 1 van deze DBM-overeenkomst.

#### **Artikel 7 Ontwerpwerkzaamheden (18)**

1. De Vraagspecificatie bestaat uit: het (functioneel) programma van eisen van Opdrachtgever
2. In het kader van deze Overeenkomst dient de Opdrachtnemer de volgende Ontwerpwerkzaamheden te verrichten:
  - [...] Het uitwerken van het programma van eisen tot een voorlopig ontwerp
  - [...] Het opstellen van een definitief ontwerp
  - [...] Het opstellen van een uitvoeringsontwerp
  - [...] Het indienen van een ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning (bouwen)
  - [...].

#### **Artikel 8 Vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen (19)**

1. Annex I bepaalt voor elke afzonderlijke vergunning, ontheffing, beschikking en toestemming de uiterste datum waarop de Opdrachtgever deze moet hebben aangevraagd en de datum waarop deze verkregen dient te zijn.
2. Alle vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen (zoals bedoeld in § 10 lid 1 UAV-GC 2005), die niet vermeld staan in deze annex, moeten uiterlijk op [...] door de Opdrachtnemer zijn verkregen.

#### **Artikel 9 Informatie die aan de Opdrachtnemer ter beschikking is gesteld**

1. Voor zover informatie niet reeds in de Vraagspecificatie is opgenomen stelt de Opdrachtgever in het kader van zijn medewerkingsplicht zoals aangegeven in § 3 lid 1 sub a UAV-GC 2005 de volgende informatie aan de Opdrachtnemer ter beschikking:



- a. *asbestinventarisatie Type A (Bijlage [...])*
- b. *rapport verkennend bodemonderzoek (Bijlage [...])*
- c. [...].

#### **Artikel 10 Vrijkomende materialen**

1. Alle bouw- en sloopmaterialen die zullen vrijkomen in het kader van de Werkzaamheden worden eigendom van de Opdrachtnemer en zullen door hem op behoorlijke wijze van de Locatie dienen te worden afgevoerd, behoudens voor zover de Opdrachtnemer aantoont dat het vrijkomende materialen betreft die de Opdrachtnemer in het kader van de werkzaamheden redelijkerwijs niet behoefde te verwachten. Het vervoer van bouw- en sloopafval dient conform de Wet Milieubeheer te geschieden. Alle hiermee gemoeide kosten en risico's komen voor rekening van de Opdrachtnemer.
2. In het geval voorwerpen van historische of wetenschappelijke waarde worden gevonden, worden deze mede verstaan onder de term 'schat' zoals bedoeld in artikel 5:13 van het Burgerlijk Wetboek. Onder uitsluiting van het recht aan de vinder, toegekend in dit wetsartikel, wordt bepaald dat voorwerpen, die in of op de grond worden gevonden, geheel eigendom zijn van de Opdrachtgever. De Opdrachtnemer dient zijn personeel evenals onderaannemers en personeel te verplichten van dit eventuele vindingsrecht afstand te doen.

#### **Artikel 11 Verband met andere werken (20)**

1. Indien in opdracht van de Opdrachtgever werkzaamheden door nevenopdrachtnemers worden verricht, die van invloed zijn op het Werk en/of het Meerjarig Onderhoud, worden deze werkzaamheden gecoördineerd door de Opdrachtnemer. In afwijking van § 8 lid 4 UAV-GC 2005 geldt dat de Opdrachtnemer slechts recht kan doen gelden op kostenvergoeding en/of termijnverlenging, indien meer van hem wordt verlangd dan redelijkerwijs van hem kan worden gevergd.

#### **Artikel 12 Toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden**

1. Bij de Vraagspecificatie is door middel van een annex een toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden gevoegd. In dit toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden zijn vastgelegd:
  - a. een opsomming van de Ontwerpdocumenten die de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever ter toetsing moet overhandigen;
  - b. de termijnen waarbinnen de sub a bedoelde Ontwerpdocumenten moeten worden overhandigd;
  - c. een omschrijving van de gegevens die de Opdrachtnemer moet voegen bij de te overleggen Ontwerpdocumenten en



- d. de specifieke onderdelen van de Ontwerpwerkzaamheden waarvan de Opdrachtgever wil toetsen of zij worden verricht door hulppersonen van de Opdrachtnemer die over de daarvoor vereiste kwalificaties beschikken.

### **Artikel 13 Acceptatieplan**

1. Bij de Vraagspecificatie is door middel van een annex een acceptatieplan gevoegd. In dit acceptatieplan zijn vastgelegd:
  - a. een opsomming van de door de Opdrachtnemer ter Acceptatie voor te leggen Documenten, gemachtigden en zelfstandige hulppersonen die de Opdrachtnemer voornemens is aan te wijzen of in te schakelen in het kader van de Overeenkomst, alsmede van specifieke Werkzaamheden of resultaten van Werkzaamheden;
  - b. de tijdstippen waarop de Opdrachtnemer de sub a bedoelde Documenten, zelfstandige hulppersonen, Werkzaamheden en resultaten van Werkzaamheden ter Acceptatie moet voorleggen;
  - c. de gegevens die de Opdrachtnemer moet overleggen telkens wanneer een verzoek tot Acceptatie wordt ingediend;
  - d. de geobjectiverde criteria waaraan de Documenten, gemachtigden, zelfstandige hulppersonen, Werkzaamheden en resultaten van Werkzaamheden moeten voldoen om voor Acceptatie in aanmerking te komen en
  - e. de termijn waarbinnen de Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer moet meedelen of de hier bedoelde Documenten, gemachtigden, zelfstandige hulppersonen, Werkzaamheden of resultaten van Werkzaamheden als geaccepteerd worden beschouwd.

### **Artikel 14 Bewijslast ingeval van gebreken of tekortkomingen**

1. Indien na de feitelijke datum van oplevering een gebrek in een of meer onderdelen van het Werk aan het licht komt, dient de Opdrachtnemer in afwijking van het bepaalde in § 28 lid 1 sub (a) UAV-GC 2005 (**21**) te bewijzen dat die gebreken niet te wijten zijn aan zijn schuld en dat zij evenmin krachtens wet, rechtshandeling of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komen.
2. In afwijking van § 28 lid 2 UAV-GC 2005 verjaart (**22**) de rechtsvordering uit hoofde van een gebrek waarvoor de Opdrachtnemer krachtens § 28 lid 1 UAV-GC 2005 aansprakelijk is, na verloop van:
  - a. vijf jaren na de feitelijke datum van oplevering, of
  - b. tien jaren na de feitelijke datum van oplevering, indien het Werk hetzij geheel of gedeeltelijk instort dan wel dreigt in te storten hetzij het Werk ongeschikt is geraakt of ongeschikt dreigt te geraken voor de bestemming waarvoor het blijkens de Overeenkomst bedoeld is en dit slechts kan worden verholpen of kan worden voorkomen door het treffen van buitengewone en zeer kostbare voorzieningen.



3. In afwijking van § 28 lid 3 UAV-GC 2005 is de door de Opdrachtnemer te vergoeden schade beperkt tot 50% (zegge vijftig procent) van het in artikel 3 lid 1 van deze DBM-overeenkomst vermelde bedrag met een minimum van 2,5 miljoen euro per gebeurtenis.  
Deze schadebeperking is niet van toepassing indien er sprake is van een gebrek als omschreven in artikel 14 lid 2 sub b (**23**).
4. Indien na afloop van de Meerjarige Onderhoudsperiode een tekortkoming in een of meer onderdelen van het gerealiseerde Meerjarig Onderhoud aan het licht komt, dient de Opdrachtnemer in afwijking van het bepaalde in § 32 lid 1 sub a. UAV-GC 2005 te bewijzen dat die tekortkomingen niet te wijten zijn aan zijn schuld, en dat zij evenmin krachtens wet, rechtshandeling of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.
5. In afwijking van § 32 lid 2 UAV-GC 2005 verjaart de rechtsvordering uit hoofde van een tekortkoming waarvoor de Opdrachtnemer krachtens § 32 lid 1 UAV-GC 2005 aansprakelijk is, na verloop van een jaar na afloop van de Meerjarige Onderhoudsperiode.

#### **Artikel 15 Betalingsregeling**

1. In aanvulling op het bepaalde in § 33 UAV-GC 2005 geldt de in dit artikel beschreven betalingsregeling.
2. De in § 33 UAV-GC 2005 genoemde termijnstaat dient te worden opgesteld door de Opdrachtnemer conform de eisen zoals genoemd de Vraagspecificatie.
3. Betaling vindt plaats op basis van afgeronde werkpakketten, zoals aangegeven op de termijnstaat.
4. De prestatieverklaring voor een afgerond werkpakket wordt verstrekt volgens het model dat is opgenomen in een bij de Vraagspecificatie gevoegde annex XII.
5. Het in § 33 lid 6 UAV-GC 2005 bedoelde factuuradres luidt:  
[...].
6. De in § 33 lid 6 UAV-GC 2005 bedoelde betalingsgegevens betreffen:  
Opdrachtnummer:           [...]  
Crediteurennummer:       [...]  
Projectleider               [...]  
Omschrijving:              [...]  
BTW-codenummer:          [...]  
<< overige factuurvereisten >>.



#### **Artikel 16 Boetebeding**

1. De in § 36 lid 3 UAV-GC 2005 bedoelde boetebedragen bij overschrijding van de hierna genoemde mijlpaaldata luiden als volgt:
  - a. Mijlpaaldatum: [*definitief ontwerp ter acceptatie voorgelegd*] euro per dag;
  - b. Mijlpaaldatum: [*datum van oplevering*] euro per dag.
2. Naast de in § 36 UAV-GC 2005 bedoelde boetebedragen is de Opdrachtgever te allen tijde gerechtigd aanspraak te maken jegens de Opdrachtnemer op de door haar als gevolg van de te late oplevering geleden en nog te lijden schade. Deze schadevergoeding is slechts verschuldigd, indien en voor zover de schade, de bij Opdrachtnemer in rekening gebrachte en aan Opdrachtgever betaalde boetebedragen overschrijdt. **(24)**

#### **Artikel 17 Zekerheidsstelling (25)**

1. De Opdrachtnemer is verplicht de in § 38 lid 1 UAV-GC 2005 bedoelde zekerheid te stellen voor de nakoming van zijn verplichtingen met betrekking tot de realisatie van het Werk als bedoeld in artikel 2 lid 1, conform het model-bankgarantie die is opgenomen in annex IX bij de Vraagspecificatie. De waarde van de te stellen zekerheid is gelijk aan 5% **(26)** van het totaal van de in artikel 3 lid 1 vastgelegde prijzen voor de Ontwerpfase en de Uitvoeringsfase, inclusief BTW.
2. De Opdrachtnemer verplicht is de in § 38 lid 1 UAV-GC 2005 bedoelde zekerheid te stellen voor de nakoming van zijn verplichtingen met betrekking tot de realisatie van het Meerjarig Onderhoud als bedoeld in artikel 2 lid 2, conform het model-bankgarantie die is opgenomen in annex IX bij de Vraagspecificatie. De waarde van de te stellen zekerheid is gelijk aan 2% van de in artikel 3 lid 1 vastgelegde prijs voor de Meerjarige Onderhoudsperiode, inclusief BTW.
3. In afwijking van § 38 lid 6 UAV-GC 2005 is de Opdrachtgever gerechtigd, naast de bankgarantie omschreven in lid 1 en lid 2 van dit artikel, tevens aanspraak te maken op opschorting van de betalingstermijn zoals bepaald in artikel 3 lid 3 van deze DBM-overeenkomst **(27)**.
4. De Opdrachtnemer dient zo spoedig mogelijk nadat het Werk is opgedragen, doch uiterlijk voor het eerste verzoek om afgifte van een prestatieverklaring, als bedoeld in § 33 lid 3, de in dit artikel bedoelde bankgarantie overleggen. Indien de Opdrachtnemer deze verplichting niet nakomt, is de Opdrachtgever gerechtigd op de eerste termijn en zo nodig op daarop volgende termijnen een bedrag in te houden ter hoogte van de bankgarantie.

#### **Artikel 18 Verzekeringen (28)**

1. In aanvulling op het bepaalde in § 39 lid UAV-GC 2005 geldt dat de Opdrachtnemer verzekeringen dient aan te gaan zoals bepaald in annex X waarin



de Opdrachtgever als begunstigde is opgenomen.

#### **Artikel 19 Ketenaansprakelijkheidsregeling (29)**

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

#### **Artikel 20 Intellectuele eigendomsrechten (30)**

1. In afwijking van § 40 lid 1 van de UAV-GC 2005 verleent de Opdrachtnemer met het sluiten van deze DBM-overeenkomst aan de Opdrachtgever toestemming en alle overige medewerking tot alle



openbaarmakings- en vereenvoudigingshandelingen in de meest ruime zin van de Ontwerpdocumenten.

2. Het is de Opdrachtgever te allen tijde toegestaan zonder instemming van de Opdrachtnemer na aanvaarding het Werk aan te passen, geheel of gedeeltelijk te slopen en/of te renoveren, wanneer de bouwtechnische staat van het Werk dat naar het oordeel van de Opdrachtgever vereist of wanneer de Opdrachtgever op grond van redelijke overwegingen daartoe besluit.
3. De Opdrachtnemer bedingt bij ieder van de zelfstandige hulppersonen dat zij eveneens toestemming en alle overige medewerking verlenen aan de Opdrachtgever tot alle openbaarmakings- en vereenvoudigingshandelingen in de meest ruime zin van de Ontwerpdocumenten. Daarnaast bedingt de Opdrachtnemer bij ieder van de zelfstandige hulppersonen dat het de Opdrachtgever te allen tijde is toegestaan zonder instemming van de zelfstandige hulppersoon na aanvaarding het Werk aan te passen, geheel of gedeeltelijk te slopen en/of te renoveren, wanneer de bouwtechnische staat van het Werk dat naar het oordeel van de Opdrachtgever vereist of wanneer de Opdrachtgever op grond van redelijke overwegingen daartoe besluit. De Opdrachtnemer dient ervoor zorgt te dragen dat de daartoe strekkende bedingen worden opgenomen in de desbetreffende overeenkomsten met de zelfstandige hulppersonen. De Opdrachtnemer dient op eerste verzoek van de Opdrachtgever aan te tonen dat deze verplichtingen in die overeenkomsten zijn nagekomen. De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever voor schade als gevolg van het feit dat een zelfstandige hulppersoon deze bedingen niet nakomt.

#### **Artikel 21 Wet Arbeid Vreemdelingen (31)**

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

#### **Artikel 22 Tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst (32)**

1. In afwijking van § 43 van de UAV-GC 2005 heeft de Opdrachtgever het recht de Overeenkomst zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist,



geheel of gedeeltelijk te ontbinden middels een tot de Opdrachtnemer gericht aangetekend schrijven indien zich één van de navolgende omstandigheden voordoet:

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





hulppersonen wordt opgenomen. De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever voor schade als gevolg van het feit dat een zelfstandige hulppersoon dit beding niet nakomt.

4. In afwijking van § 16 lid 7 van de UAV-GC 2005 is de Opdrachtnemer bevoegd de Overeenkomst te ontbinden indien alle Uitvoeringswerkzaamheden gedurende meer dan twee maanden ononderbroken zijn vertraagd als gevolg van een toerekenbare tekortkoming van de Opdrachtgever.
5. In het geval de Opdrachtgever de Ontwerpwerkzaamheden dan wel de Uitvoeringswerkzaamheden dan wel de Onderhoudswerkzaamheden schorst, of de Overeenkomst opzegt om redenen anders dan in lid 1 van dit artikel genoemd, en aan de schorsing dan wel opzegging niet een toerekenbare tekortkoming van de Opdrachtnemer in de nakoming van de Overeenkomst ten grondslag ligt, heeft de Opdrachtnemer in afwijking van § 16 lid 10 van de UAV-GC 2005, uitsluitend aanspraak op:
  - a. vergoeding van de in deze DBM-overeenkomst vastgelegde prijs, exclusief BTW, berekend naar de stand van de Werkzaamheden op het moment van ontbinding of opzegging;
  - b. vergoeding van 5% van het resterende deel van het in artikel 3 lid 1 van deze DBM-overeenkomst vastgelegde bedrag (exclusief BTW) voor de fase waarin wordt opgezegd (Ontwerpfase/Uitvoeringsfase/Meerjarige Onderhoudsperiode);
  - c. vergoeding van alle gemaakte en nog te maken kosten, voortvloeiend uit verplichtingen die de Opdrachtnemer op het tijdstip van ontbinding in redelijkheid reeds is aangegaan met zelfstandige hulppersonen met het oog op de uitvoering van de Overeenkomst.

### **Artikel 23 Wijziging door de Opdrachtgever**

1. Indien dat met het oog op de voortgang van en/of de veiligheid op het Werk of onderdelen daarvan naar het oordeel van de Opdrachtgever vereist is, kan de Opdrachtgever de Opdrachtnemer in afwijking van het bepaalde in de laatste zin van § 14 lid 16 UAV-GC 2005 verplichten tot het uitvoeren van een Wijziging, hoewel over de prijs van de Wijziging en over de consequenties van de Wijziging voor de planning nog geen overeenstemming tussen partijen bereikt. Indien de Opdrachtgever van deze bevoegdheid gebruikmaakt, zijn partijen gehouden om het overleg over de prijs van de Wijziging en over de consequenties van de Wijziging voor de planning met voortvarendheid te voeren en dient alles in het werk te worden gesteld ter beperking van schade en kosten. Daarbij dient uitgegaan te worden van marktconforme prijzen.

### **Artikel 24 Kostenvergoeding en/of termijnsverlenging (33)**

1. In aanvulling op § 44 lid 1 sub a UAV-GC 2005 geldt dat de Opdrachtnemer uitsluitend recht heeft op kostenvergoeding en/of termijnsverlenging indien de UAV-GC 2005 daarin voorzien en de Opdrachtnemer aantoont dat de kosten en/of vertraging hun oorzaak vinden in een omstandigheid die niet te wijten is aan de schuld van de Opdrachtnemer, diens



gemachtigden of hulppersonen en dat zij evenmin krachtens wet, rechtshandeling of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.

2. In aanvulling op § 44 lid 1 sub b UAV-GC 2005 geldt dat de Opdrachtnemer uitsluitend recht heeft op kostenvergoeding en/of termijnsverlenging indien de Opdrachtnemer aantoonbaar dat de kosten en/of vertraging hun oorzaak vinden in een omstandigheid waarvoor de Opdrachtgever krachtens deze DBM-overeenkomst verantwoordelijk is en waartegen de Opdrachtnemer niet behoefde te waarschuwen gelet op diens in artikel 4 lid 2 van deze DBM-overeenkomst vastgelegde waarschuwingsplicht.
3. Artikel 7:753 Burgerlijk Wetboek ('kostenverhogende omstandigheden') is niet van toepassing (**34**).

#### **Artikel 25 Recht van retentie (35)**

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

#### **Artikel 26 Opschortende voorwaarden (36)**

1. De bepalingen van de Overeenkomst treden eerst in werking nadat aan de navolgende voorwaarden is voldaan:
  - a. het Bestuur/RvT/RvC van de Opdrachtgever heeft ingestemd met de Overeenkomst;
  - b. 70% van de bewoners akkoord gaat met de renovatie;
  - c. [...].

#### **Artikel 27 Overdracht rechten en verplichtingen**

1. In afwijking van § 37 UAV-GC 2005 is het de Opdrachtnemer niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst geheel of ten dele aan een ander over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opdrachtgever. De Opdrachtgever kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.



**Artikel 28 Geschillenbeslechting (37)**

1. Partijen leggen hun geschillen niet voor aan de Raad van Deskundigen. In afwijking van § 47 UAV-GC 2005 worden alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen de Opdrachtnemer en de Opdrachtgever ontstaan, ter keuze van de eisende partij beslecht door de gewone rechter, dan wel de Raad van Arbitrage voor de Bouw.
2. Indien de eisende partij kiest voor de Raad van Arbitrage en indien de omvang van het geschil meer bedraagt dan 50.000 euro zal het scheidsgerecht bestaan uit drie leden, waarvan de voorzitter een jurist zal zijn.

**Artikel 29 Domicilie**

Ter zake van deze DBM-overeenkomst kiezen partijen domicilie als volgt:

1. De Opdrachtgever:
2. De Opdrachtnemer:

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

De Opdrachtgever,

De Opdrachtnemer,

-----

[...]

-----

[...]