

Contracteren in de ontwikkelingsfase

Afstudeerscriptie

Auteur:

Etienne Hellwig

In opdracht van:

Hogeschool
van Utrecht



En



Leidschendam, 7 juni 2005

Contracteren in de ontwikkelingsfase

Afstudeerscriptie

In opdracht van:


Hogeschool
van Utrecht
Faculteit Natuur en Techniek
Afdeling Bouwkunde
Nijenoord 1
Postbus 182
3500 AD Utrecht
030-2308108
Begeleiding:
Ir. M.J. van den Berg
Ing. H.H. Burggraaff



Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV
Afdeling Vastgoedontwikkeling
Overgoo 6
Postbus 195
2260 AD Leidschendam
070-3013700
Begeleiding:
Ing. R. van Coevorden
Ontwikkelingsmanager

Auteur:	Etienne Hellwig
Afstudeerrichting:	Bouwprojectmanagement
Studentennummer:	1150678
Contactgegevens:	Natuursteenlaan 127 2719 TB Zoetermeer 06-14216479 E_Hellwig@hotmail.com
Datum:	7 juni 2005

VOORWOORD

In de laatste fase van de opleiding bouwkunde rest mij de eer om de opleiding af te sluiten met een afstudeerscriptie. Doel van het afstuderen is enerzijds het toepassen van de opgedane kennis en anderzijds het zelfstandige en analytisch oplossen van een gecompliceerd probleem uit de praktijk.

Ik heb gekozen voor een relatief onbekend onderwerp in de bouwkundeopleiding, namelijk contractvorming in de ontwikkelingsfase. In contracten wordt een groot gedeelte van de risicobeheersing geregeld, waardoor het van belang is om hiervan kennis te hebben. Echter wordt over de contractvorming in de opleiding geen of nauwelijks aandacht besteed. Om deze reden heb ik gekozen voor dit onderwerp.

Mijn dank gaat uit naar Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV, een werkmaatschappij van Dura Vermeer, die mij de mogelijkheid, middelen en begeleiding heeft gegeven om in een “vertrouwde” omgeving mijn einddoel te realiseren en mij verder te ontwikkelen. Hierbij wil ik alle collega's bedanken voor hun advies en in het bijzonder ontwikkelingsmanager dhr. R. van Coevorden, die mij tijdens het afstuderen heeft begeleid. Ook wil ik dhr. M.J. van den Berg en dhr H.H. Burggraaff bedanken voor de begeleiding vanuit de Hogeschool van Utrecht. Als laatste wil ik mijn ouders bedanken welke mij tijdens mijn gehele opleiding hebben gesteund en waar nodig geholpen.

Etienne Hellwig
Leidschendam juni 2005

SAMENVATTING

Het Bouwproces kan globaal in vier fases worden verdeeld:

1. de initiatiefase, waarin de haalbaarheid van het project wordt bepaald;
2. de ontwerpfase, waarin het daadwerkelijke ontwerp van het project wordt bepaald;
3. de realisatiefase, waarin het project wordt gebouwd;
4. de beheer- en sloopfase waarin het project wordt beheerd totdat de beheerskosten te hoog worden en het gebouw gesloopt wordt.

Tijdens deze fases zijn er verschillende partijen betrokken bij het project.

De bouworganisatiemodellen die veel gebruikt worden voor de realisatie van een project zijn een bouwteam, design and build, turn key, meefasencontract en de traditionele vorm. Wanneer de opdrachtgever weinig tot geen bemoeienis wil hebben met het project moet de opdrachtgever een design and build of een turn key overeenkomst aangaan. De opdrachtgever heeft geen verantwoordelijkheden en is alleen in de programmafase betrokken bij het project. Wanneer de opdrachtgever veel invloed wil, moet hij kiezen voor een bouwteam. Bijkomend voordeel is dat deze vorm tijdsbesparend kan werken, doordat de aannemer al in een vroeg stadium is betrokken. Bij een meefasencontract wordt een project in samenwerking met meerdere partijen gemaakt, echter kan na in het samenwerkingscontract overeengekomen momenten van verdere samenwerking worden afgezien.

Om een project te realiseren, moet er worden samengewerkt met verschillende partijen. De samenwerking wordt vastgelegd in contracten. In de bouw is een contract geen eindproduct maar een tussenproduct, waarna aan de hand van het contract een eindproduct wordt gemaakt.

In een contract worden afspraken op papier gezet en door ondertekening van het contract worden deze afspraken rechtsgeldig. Onderwerpen die in een contract worden opgenomen zijn de partijen die het contract ondertekenen, de voorgeschiedenis en reden voor de totstandkoming van het contract, de doelstelling die met het contract behaald dient te worden, de duur van het contract, de risicoverdeling, de vergoeding, eventuele beëindigingmogelijkheden van het contract, welk recht er op het contract van toepassing is en hoe geschillen worden beslecht.

Een samenwerkingsverband met de gemeente is een veel voorkomende samenwerking bij gebiedsontwikkeling. Zo'n samenwerking komt tot stand wanneer de gemeente een gebied wil ontwikkelen maar niet alle gronden in haar bezit heeft of zelf niet al te veel risico wil lopen. Voor de samenwerking is de grondpositie van de marktpartij en het risico dat de gemeente wil lopen van belang. De verschillende vormen van samenwerking zijn:

- Het model van volledige publieke grondexploitatie, waarbij de gemeente de grond in bezit heeft, de volledige grondexploitatie risico's draagt en het plan maakt, dat de marktpartij ontwikkelt tot bouwplannen;
- Het model van zelfrealisatie, waarbij de marktpartij de gronden in bezit heeft en ontwikkelt een plan voor eigen rekening en risico conform het bestemmingsplan;

- Het bouwclaimmodel, waarbij het grondbezit over meerdere partijen is verdeeld, de marktpartijen invloed hebben op het plan en de risico's verdeeld worden;
- Het joint-venturemodel, waarbij de partijen een grondexploitatie maatschappij oprichten die de gronden verwerft, het plan ontwikkelt en de grondexploitatie risico's draagt;
- Het concessiemodel, waarbij de marktpartij alle gronden krijgt overgedragen en ontwikkelt een plan aan de hand van het programma van eisen van de gemeente.

De samenwerking bestaat uit meerdere overeenkomsten, te weten de intentieovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst. In de intentieovereenkomst wordt de haalbaarheid van het plan bekeken. In deze overeenkomst is het van belang dat er bepaald wordt wanneer de haalbaarheidsstudie positief is en onder welke voorwaarden er wordt doorgegaan met de samenwerking. Wanneer de intentiefase positief is afgerond, wordt de samenwerkingsovereenkomst afgesloten. In deze fase worden de plannen verder uitontwikkeld. Nadat het plan klaar is en is goedgekeurd door de partijen voor zover zij hier invloed op hebben, kan er begonnen worden met de realisatie.

De realisatie begint met het ontwerpen. De ontwikkelaar stelt adviseurs aan die dit doen. Dit wordt gedaan met een contract op basis van de DNR 2005, die de rechtsverhouding tussen opdrachtgever en adviseur regelt. De DNR is de vervanger van de SR 97 en de RVOI. Het contract is recent geüpdatet en voldoet nog.

Wanneer het ontwerp af is, kan er worden aanbesteed. Bij Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV wordt de opdracht gegund aan de bouw tak van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV. Het contract kan simpel zijn omdat er aan hetzelfde bedrijf wordt gegund. Wanneer Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV namens een samenwerkingsovereenkomst gunt, moet de rechtverhouding echter wel goed in kaart worden gebracht.

Om het project te verkopen wordt een makelaar aangesteld. In het contract met de makelaar moeten de algemene voorwaarden van de makelaar ongeldig worden verklaard, de definities worden omschreven, vermeld moet worden dat onkosten bij de courtage zijn inbegrepen en dat de verkoop niet doorgaat als het project niet door gaat en er geen vergoeding voor de makelaar in dat geval plaats vindt.

Wanneer een woning is verkocht, wordt de koop-/aannemingsovereenkomst getekend. Deze is op basis van het GIW. De koop-/aannemingsovereenkomst mag niet veranderd worden zonder toestemming van het GIW. Risico's waar de ontwikkelaar geen invloed op heeft, maar waar wel consequenties aan verbonden zijn, zoals een boete wanneer de opleverdatum niet wordt gehaald, moeten worden doorgeschoven naar de aannemer.

Als laatste dient de woning juridisch te worden overgedragen. Dit wordt gedaan door de notaris. In het contract met de notaris moeten de algemene voorwaarden van de notaris ongeldig worden verklaard, de definities worden omschreven en een boeterente moet worden opgenomen bij te late overdracht van het geld.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord.....	2
Samenvatting	3
Inhoudsopgave.....	5
1. Inleiding.....	11
1.1 Probleemstelling	8
1.2 Doelstelling	8
1.3 Vraagstelling	9
1.4 Opbouw van het rapport	9
2. Analyse bouwproces	11
2.1. Fasering in de bouw	11
2.1.1. Initiatieffase	11
2.1.2. Ontwerpfase	11
2.1.3. Uitvoeringsfase	13
2.1.4. Beheer- en sloopfase	13
2.2. Partijen in de bouw	16
2.3. Bouworganisatiemodel voor projecten	18
2.3.1 Traditionele bouw.....	19
2.3.2. Bouwteam	20
2.3.3. Turn Key.....	21
2.3.4. Design and build	223
2.3.5. Meerfasencontract	23
3. Contracten.....	24
3.1. Contractopdracht	24
3.2. Inspanningsverplichting	25
3.3. Resultaatsverplichting.....	25
3.4. Standaardvoorwaarden	25
3.5. Wijze van verrekening	25
3.6. Basis elementen contract	26
3.6.1. Benaming	27
3.6.2. Partijen	27
3.6.3. Considerans	28
3.6.4. Doelstelling.....	28
3.6.5. Duur.....	28
3.6.6. Middelen.....	28
3.6.7. Beëindigingmogelijkheden	28
3.6.8. Bijzondere bepalingen	28
3.6.9. Toepasselijk recht	29
3.6.10. Geschillenbeslechting	29
3.6.11. Ondertekening.....	29

4. Dura Vermeer.....	30
5. Samenwerkingsovereenkomst	33
5.1. Samenwerking in de voorfase	33
5.2. Standaard Intentieovereenkomst Dura Vermeer	35
5.3. Advies en uitwerking intentieovereenkomst	35
5.4. Model samenwerkingsovereenkomst in de realisatiefase	44
5.4.1. Traditionele grondexploitatiemodellen	46
5.4.2. Het bouwclaim model.....	48
5.4.3. Het joint-venture model	50
5.4.4. Het concessiemodel.....	51
5.5. Standaard samenwerkingsovereenkomst Dura Vermeer	53
5.6. Advies en uitwerking samenwerkingsovereenkomst.....	53
6. Opdrachtverstrekking met de adviseur.....	73
6.1. Modelovereenkomst	74
6.2 Standaardovereenkomst Dura Vermeer.....	76
6.3 Advies en uitwerking.....	80
7 Gunning.....	84
7.1. De modelovereenkomst.....	85
7.2. Standaardovereenkomst Dura Vermeer.....	86
7.3. Advies en uitwerking	87
8. Opdrachtverstrekking opdrachtgever - makelaar	101
8.1. Modelovereenkomst	101
8.2. Standaardovereenkomst Dura Vermeer.....	102
8.3. Advies en uitwerking	103
9. Koop-/aannemingsovereenkomst.....	116
9.1. Modelovereenkomst	116
9.1.1. Modelovereenkomst eengezinswoningen.....	116
9.1.2. Modelovereenkomst Appartementen	118
9.2. Standaardovereenkomst Dura Vermeer.....	120
9.2.1. Standaardovereenkomst eengezinswoningen Dura Vermeer	120
9.2.2. Standaard overeenkomst appartementen Dura Vermeer.....	123
9.3. Advies en uitwerking	125
10. Opdrachtverstrekking opdrachtgever - notaris	130
10.1 modelovereenkomst	130
10.2. Opdracht notaris DV	131
10.3. Advies en uitwerking	132
11 Aanbevelingen en conclusie.....	142
Literatuurlijst.....	143

Bijlagen

B1 Juridische vormgeving van een GEM

B2 Huidige overeenkomst met de adviseur van Dura Vermeer

B3 Huidige overeenkomst met de Aannemer van Dura Vermeer

B4 Huidige overeenkomst met de Makelaar van Dura Vermeer

B5 Huidige overeenkomst met de Notaris van Dura Vermeer

1. INLEIDING

De probleemstelling van dit onderzoek wordt gedefinieerd aan de hand van een korte probleemschets. Uit deze probleemstelling volgen de doelstelling en de vraagstelling. Vervolgens is de te volgen onderzoeksmethode opgesteld.

1.1 Probleemstelling

Het bouwproces en de verantwoordelijkheden van de verschillende partijen zijn aan verandering onderhevig. Iedereen voelt zich slechts verantwoordelijk voor zijn eigen deel en niemand voelt zich meer eindverantwoordelijk voor het totale project. Het bouwproces is niet transparant genoeg (taken, communicatie en verantwoordelijkheden zijn onduidelijk), wat leidt tot verhoogde risico's in het bouwproces. Deze risico's en verantwoordelijkheden kunnen in de contracten worden geregeld. De risico's en verantwoordelijkheden in de contractvormen van de verschillende fases van het bouwproces moeten duidelijk in kaart worden gebracht. Onder risico's worden financiële risico's, kwalitatieve risico's en opdracht omkadering bedoeld. De fases waarin contracten worden gesloten zijn:

- Initiatieffase
- Grondaankoop
- Ontwerpfase
- Verkoop
- Gunning

De projectontwikkelaar waar dit onderzoek voor is uitgevoerd is Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV. Dura Vermeer heeft de volgende probleemstelling wat betreft de contractvorming voorgelegd:

Probleemstelling:

Om tot een nieuw contract te komen voor een project tussen partijen worden contracten gebruikt van voorgaande projecten en deze worden aangepast op het nieuwe project. Hierdoor kunnen verschillende onderdelen uit het contract verdwijnen en kunnen bepaalde risico's en kwaliteitseisen niet goed worden afgedekt.

1.2 Doelstelling

Uit deze probleemstelling volgt de volgende doelstelling:

Doelstelling:

Dura Vermeer bouw Leidschendam BV geeft de opdracht te onderzoeken of de huidige contracten van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV de risico's en verantwoordelijkheden voldoende afdekken, of deze verbeterd moeten worden of dat er een geheel nieuw contract dient te komen.

1.3 Vraagstelling

De hoofdvraag voor dit onderzoek zal als volgt luiden:

Hoofdvraag:

Wordt het risico*) van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV afdoende afgedekt met de huidige contractvormen?

*) Risico kan worden onderverdeeld in financieel risico, risico wat betreft kwaliteit, risico wat betreft tijd, risico wat betreft informatieoverdracht en organisatorisch risico.

De hoofdvraag zal worden opgedeeld in de volgende deelvragen:

- I. Hoe ziet het algemene bouwproces er momenteel uit?
 - Welke bouwfasen zijn er en welke partijen zijn bij de fasen betrokken?
 - Wat zijn de verplichtingen van de betrokken partijen?
 - Zijn er standaardcontracten door diverse organisaties opgesteld?
 - Zijn risico's afdoende afgedekt voor de diverse partijen?
- II. Hoe ziet het bouwproces er uit bij Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV?
 - Welke ontwikkelingsvormen (bouwteam etc.) wordt bij Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV veel toegepast?
 - Hoe zien de standaard contracten, welke worden gebruikt door Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV, er uit?
 - Zijn de risico's voor Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV afdoende afgedekt in deze contracten?

1.4 Opbouw van het rapport

De probleemanalyse die omschreven is, geeft een duidelijk beeld waarover dit rapport gaat. Het eindproduct bestaat uit 2 delen: het verslag zelf, bestaande uit de theorie, de bestaande contracten en het advies en uitwerking. Het 2^e deel bestaat uit alle contracten en checklisten, die door Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV gebruikt zullen gaan worden. Deze staan op het intranet van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV, zodat deze altijd up-to-date kunnen worden gehouden. Deze contracten en checklisten zijn ook te zien bij de paragraaf advies en uitwerkingen van het desbetreffende contract in het verslag.

Voor het verslag geldt verder dat tekst in het rood een samenvatting van de inhoud is van bestaande contracten zowel van Dura Vermeer als van standaard contracten van beroepsorganisaties of wat beroepsorganisaties adviseren op te nemen in de contracten. Voor de contracten geldt dat alles in geel per project moet worden ingevuld en alles in grijs variabel is. De opbouw van het verslag is als volgt:

In hoofdstuk 2 wordt het huidige bouwproces geanalyseerd. De verschillende bouwfases, partijen en hun werkzaamheden en bouworganisatiemodellen worden besproken.

Wat een contract is en welke onderwerpen er precies in een contract moeten worden opgenomen wordt in hoofdstuk 3 contracten behandeld.

Om een advies op maat te geven is het van belang om te weten wie de opdrachtgever is en wat zijn werkwijze is. In hoofdstuk 4 is weergegeven wat Dura Vermeer voor bedrijf is en hoe het bedrijf werkt.

In de hoofdstukken 5 t/m 10 worden achtereenvolgens de modelcontracten welke door een organisatie zijn opgesteld, de standaardcontracten welke Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV hanteert en het advies en checklist of standaardcontract welke uit de analyse van de contracten zijn voortgekomen behandeld. De contracten welke worden behandeld zijn: de intentie overeenkomst, de samenwerkingsovereenkomst, de adviseurovereenkomst, gunning, opdrachtverstrekking makelaar, Koop-/aanemingsovereenkomst en opdrachtverstrekking notaris

In hoofdstuk 11 aanbevelingen en conclusie zullen de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het onderzoek worden beschreven.

2. ANALYSE BOUWPROCES

2.1. Fasering in de bouw

Het bouwproces kan globaal in 4 fases worden verdeeld. Dit zijn de initiatieffase, de ontwerpfase, de uitvoeringsfase en de beheer- en sloopfase.

2.1.1. Initiatieffase

Het bouwproces start met een initiatief van de opdrachtgever om iets te gaan ontwikkelen. De benodigde grond kan al in bezit zijn van de opdrachtgever of deze kan in een later stadium worden verkregen. In de initiatieffase moet er worden bepaald of het project door middel van samenwerking moet worden gerealiseerd. Wanneer dit nodig is moet er een samenwerkingsovereenkomst tussen de partijen komen.

Haalbaarheid

Wanneer er is bepaald of er moet worden samengewerkt moet de haalbaarheid van het project worden bepaald. In het haalbaarheidsonderzoek wordt er nagegaan of de wensen van de opdrachtgever passen in het budget. De functionele, technische, financiële en ruimtelijke mogelijkheden worden bepaald. Bij het bepalen van het budget wordt uitgegaan van de stichtingskosten. Dit zijn alle kosten welke nodig zijn om het project te realiseren. Hieronder vallen onder andere grondkosten, bouwkosten, honorarium, inrichtingskosten, renteverliezen en BTW.

Projectdefinitie

Na de haalbaarheid komt de projectdefinitie. Hierin wordt het programma van eisen vastgesteld. In het programma van eisen worden eisen en wensen met betrekking tot het project in kaart gebracht. Er moet gedacht worden aan zaken zoals locatie, ligging, vorm, indeling, budget en tijdschema. Een goed programma van eisen voorkomt verrassingen tijdens de uitvoering.

2.1.2. Ontwerpfase

Voordat er met ontwerpen wordt begonnen, wordt in geval van samenwerking een samenwerkingsovereenkomst opgesteld door de diverse partijen. Hier wordt verder op in gegaan in hoofdstuk 5. Vervolgens wordt de ontwikkelingsmethode vastgesteld. Dit is van belang om te weten wanneer welke partij moet worden gecontracteerd. Wordt er gekozen voor een design and build methode, dan moet de aannemer bijvoorbeeld in een vroeg stadium worden gecontracteerd. Hierop wordt verder ingegaan in hoofdstuk 2.3.

Structuurontwerp

In deze fase start de ontwikkeling van het project. Er wordt begonnen met het structuurontwerp (SO). Nadat er een SO is, wordt dit voorgelegd aan de opdrachtgever, die met opmerkingen komt.

Tevens wordt het ontwerp getoetst aan het budget. Het SO is de basis voor de volgende fases in het bouwproces. Het geeft een duidelijk beeld van het project.

Voorlopig ontwerp

Na het SO wordt het voorlopig ontwerp gemaakt (VO). Het traject van het VO ziet er hetzelfde uit als het SO, alleen wordt in het VO alles duidelijker vastgelegd. Het SO wat in feite slechts een vlekkenplan is krijgt meer vorm. De architect bespreekt het voorlopig ontwerp met de welstandscommissie.

Definitief ontwerp

Op basis van het commentaar en aanvullende wensen van de opdrachtgever en de eerste reacties van de welstandscommissie, werkt de architect het voorlopig ontwerp uit in een definitief ontwerp (DO). Een aantal specifieke bouwkundige details worden hierin meegenomen. Voor zaken als constructie, verwarming en elektra laat de opdrachtgever zich adviseren door specifieke deskundigen in samenwerking met de architect. Als de opdrachtgever akkoord gaat met het DO en de financiële uitwerking, dan gaat de bouwvoorbereiding van start (bestek, prijs- en contractvorming, aanbesteding).

Bouwaanvraag

De bouwaanvraag wordt ingediend bij de gemeente. De bouwaanvraag wordt door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht beoordeeld op zaken als veiligheid en gezondheid. Ook wordt het plan beoordeeld door de welstandscommissie. Wanneer er geen bezwaar is vanuit de gemeente, wordt de bouwaanvraag ter inzage gelegd. Worden er geen bezwaren ingediend door belanghebbende, of worden de bezwaren afgewezen dan krijgt de opdrachtgever een bouwvergunning.

Bestek

In het bestek wordt alles vermeld wat voor de uitvoering noodzakelijk is. De omschrijving dient duidelijk en volledig te zijn, maar ook zo beknopt mogelijk. Tevens moet worden voorkomen dat er onnauwkeurigheden, redactionele fouten of teksten die op meerdere wijzen uitlegbaar zijn in de bestektekst staan. Een bestek is een nauwkeurige omschrijving van het uit te voeren bouwwerk en een opgave van de voorwaarden waaronder dit dient te geschieden. Als de opdrachtgever van een project niet deskundig is, wordt een adviseur ingeschakeld om het bestek te maken. Om alle bestekken vergelijkbaar te maken en makkelijk te lezen voor de diverse partijen is er een standaard gemaakt, de STABU systematiek. Naast het bestek wordt in de bestekfase de juiste maatvoering, hoogtematen, peilmaten etc. in de tekeningen verwerkt. De bestektekeningen en het geschreven bestek gelden als contractstuk voor de aannemer, op grond waarvan hij een prijs voor het werk kan calculeren. Meestal wordt de schaal 1:100 gebruikt (voor details 1:5).

Prijsvorming

Nadat het bestek is afgerond zal de opdrachtgever een laatste prijsvorming laten plaatsvinden. Dit wordt gedaan zodat de opdrachtgever er zeker van is dat het project binnen het budget past.

Aanbesteding

Wanneer het plan nog binnen het budget past, vindt de aanbesteding plaats. De procedure is afhankelijk van de ontwikkelingsmethode. Uiteindelijk wordt er een aannemer gekozen welke het project gaat realiseren, mits zijn aanbieding binnen het gestelde budget past.

2.1.3. Uitvoeringsfase**Werkvoorbereiding**

In de werkvoorbereidingsfase worden de bouwkundige bestektekeningen door de architect uitgewerkt tot werktekeningen, waarmee het bouwbedrijf de bouwconstructies kan maken. De constructeur moet de constructieve bestektekeningen uitwerken in vorm- en wapeningstekeningen/berekeningen. De directie van het bouwbedrijf benoemt een bouwplaatsmanager die gemachtigd is het bouwwerk uit te voeren. De werkvoorbereiding bestaat uit het maken van plannings, de bouwplaats inrichten, het tekenwerk van alle partijen controleren, etc.

Uitvoering

De uitvoering begint met het organiseren van een tijdelijk bedrijf op de bouwplaats om een bouwwerk uit te voeren. De opdracht is het bouwwerk, conform bestek en tekeningen, binnen de gestelde bouwtijd en aanneemsom te realiseren.

De architect heeft zijn ontwerpende taak vervuld en gaat nu voor de opdrachtgever toezicht houden over de uitvoering. Hij adviseert de opdrachtgever bij onverwachte omstandigheden, bewaakt het tijdschema en ziet toe op de coördinatie tussen de uitvoerende partijen. Deze taak kan ook door de bouwmanager worden uitgevoerd.

Oplevering

Als het werk is gedaan, wordt het gebouw aan de opdrachtgever overgedragen, de oplevering. Bij de oplevering wordt nauwkeurig gecontroleerd of alles is uitgevoerd volgens de vereiste kwaliteitsnormen. Samen met de architect inspecteert de opdrachtgever het gebouw. Waar nodig wijst hij op uitvoeringsfouten en zichtbare gebreken die het bouwbedrijf moet herstellen. De goedkeuring wordt vastgelegd in het procesverbaal van oplevering. Na de ondertekening wordt het bouwwerk door de aannemer overgedragen aan de opdrachtgever.

De ontwerpfase en de uitvoeringsfase heten samen de realisatiefase.

2.1.4. Beheer- en sloopfase

Na de oplevering is een onderhoudstermijn van kracht, waarin onvolkomenheden worden verholpen. In deze periode kunnen kleine gebreken worden hersteld en de installaties worden nageregeld. Hierna volgt de beheerperiode. In deze periode vindt schoonmaakonderhoud en planmatig onderhoud plaats aan het gebouw. Uiteindelijk wanneer het onderhoud te duur is geworden, kan worden besloten tot sloop van het gebouw.

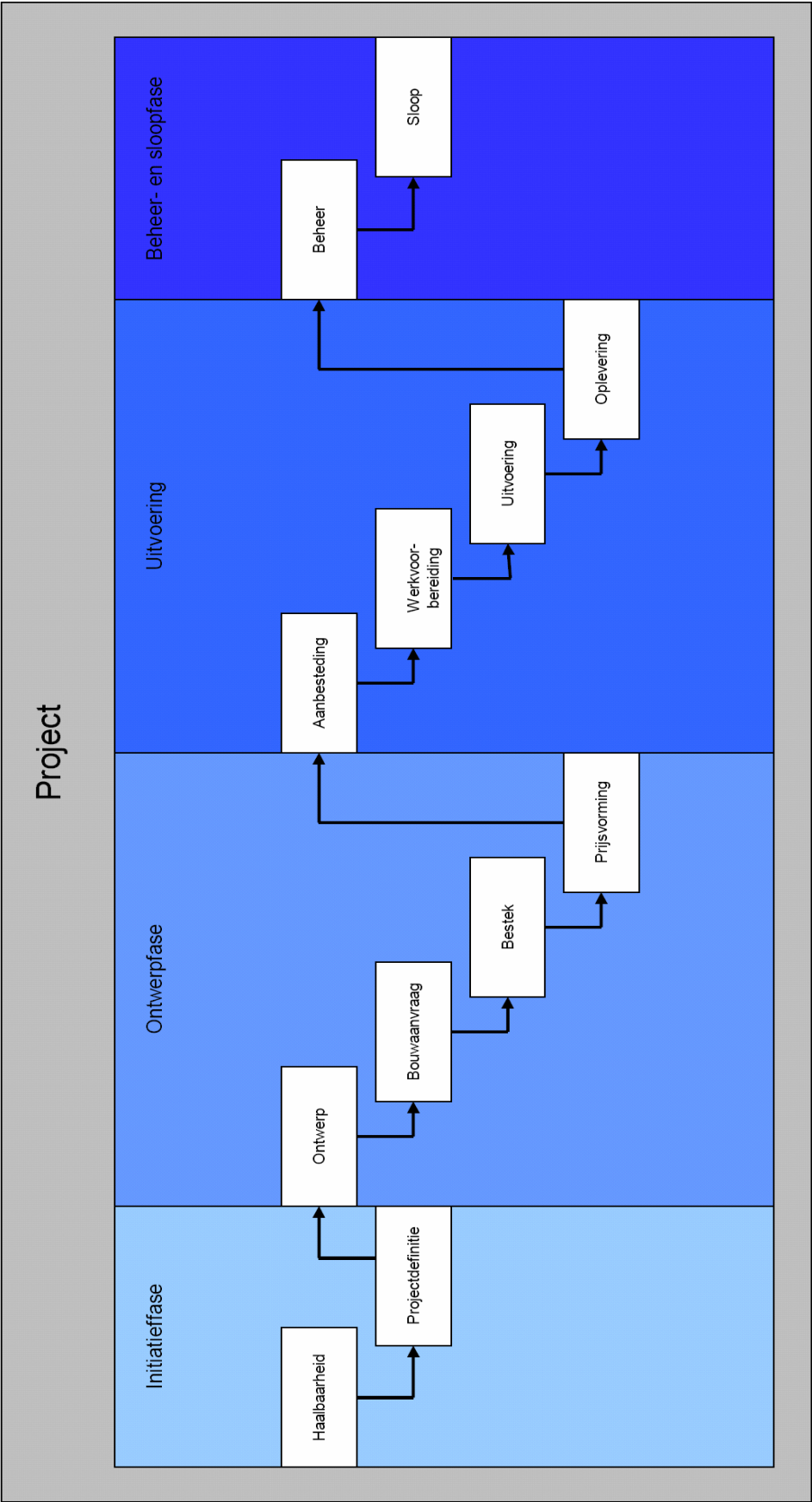


Fig 2.1 fasering in de bouw

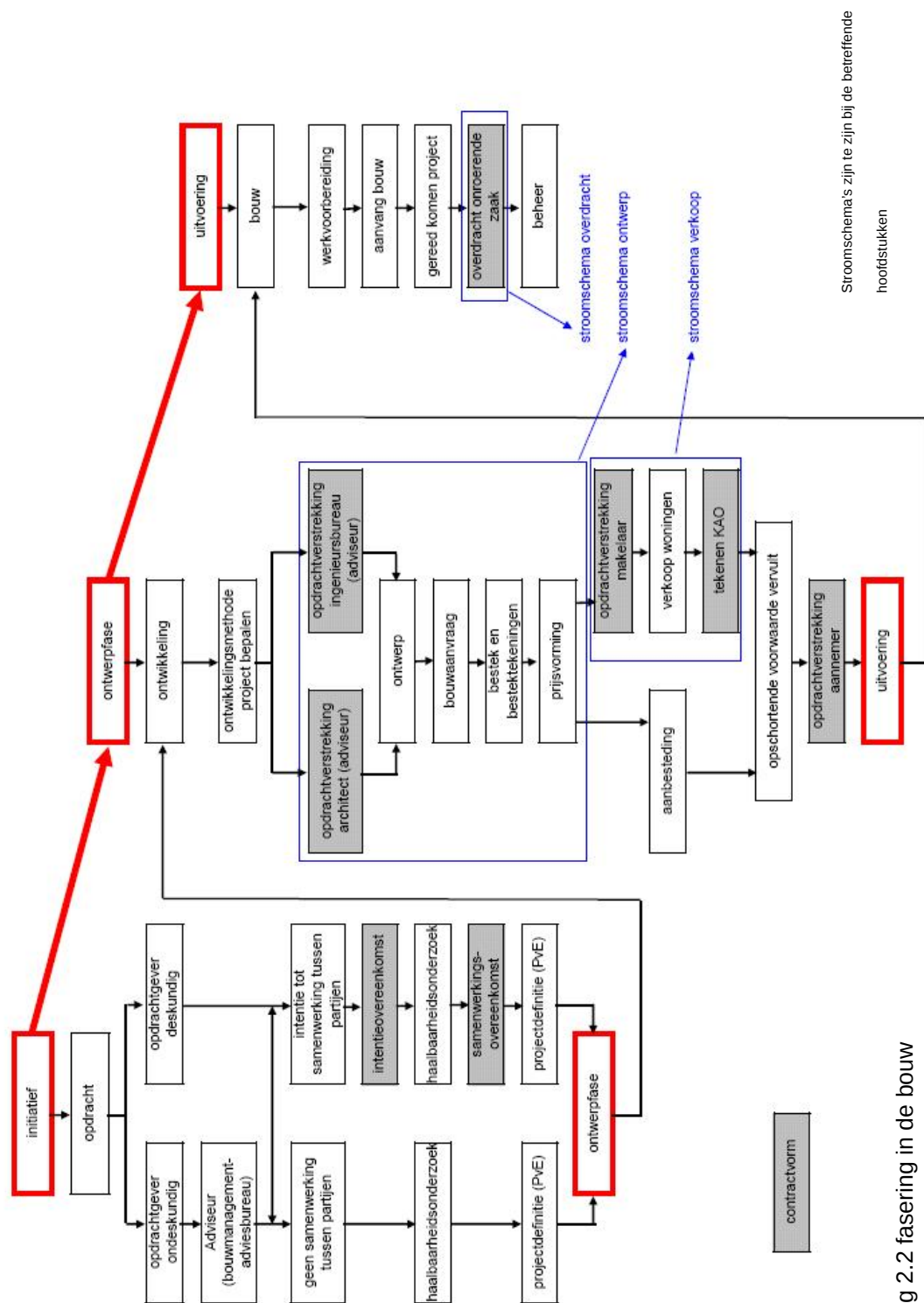


Fig 2.2 fasering in de bouw

2.2. Partijen in de bouw

Bij de totstandkoming van een bouwproject zijn diverse partijen betrokken. In deze paragraaf worden de verschillende partijen die deelnemen aan het bouwproces beschreven.

Opdrachtgever

De opdrachtgever is de initiatiefnemer die een gebouw wil oprichten en daarvoor de financiële verplichtingen draagt. De opdrachtgever moet inventariseren aan welke (gebruiks)eisen het gebouw moet voldoen en welk budget er beschikbaar is voor het gebouw. Op basis hiervan wordt het programma van eisen opgesteld door de opdrachtgever, al dan niet met hulp van een adviseur.

Projectontwikkelaars/vastgoedontwikkelingsbedrijf

De projectontwikkelaar of vastgoedontwikkelaar houdt zich bezig met de voorbereiding en realisatie van een totaal bouwproject, met het doel het project met winst te verkopen. De taken strekken zich uit van de verwerving van bouwlocaties en het ontwikkelen van een projectplan tot het totale bouwproces. Veel Nederlandse ontwikkelaars zijn verbonden aan een bouwonderneming, een financiële instelling of een belegger. De ontwikkelaars die aan bouwondernemingen zijn verbonden, zijn vaak ontstaan vanuit de doelstelling om bouwproductie voor de zusterbedrijven te creëren. Financiële instellingen proberen leningen te verstrekken aan gebruikers van het ontwikkelde vastgoed of proberen op een andere manier betrokken te raken bij de financiering van grootschalige projectontwikkelingen. Beleggers proberen door middel van projectontwikkeling beleggingsobjecten te verkrijgen die aansluiten op hun beleggingsbeleid. Daarnaast zijn ook woningbouwcorporaties die als projectontwikkelaar optreden en is er een groep zelfstandige projectontwikkelaars.

Managementadviesbureau

Bij de bouw van grote projecten maken opdrachtgevers steeds vaker gebruik van managementadviesbureaus. De bureaus hebben de taak om in het bouwproces de belangen van de opdrachtgever te behartigen. Dit wordt gedelegeerd opdrachtgeverschap genoemd. Kerntaken van het managementadviesbureau zijn onder andere het verrichten van een haalbaarheidsonderzoek, het opstellen van het programma van eisen met de opdrachtgever, de organisatie van het totale bouwproject, de beheersing van kwaliteit, geld en tijd en het regelen en bewaken van een goede communicatie tussen de diverse partijen.

Architect (adviseur)

De architect maakt ontwerpen voor bouwwerken. Bij het maken van het ontwerp gaat de architect uit van het Programma van Eisen dat de opdrachtgever heeft opgesteld. Zijn opdracht omvat in het algemeen het maken van een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp, bestek, bestektekeningen, een begroting, en de verzorging van de aanvraag voor de bouwvergunning namens de opdrachtgever.

Daarnaast krijgt de architect bij kleinere projecten ook vaak de opdracht om namens de opdrachtgever directie te voeren tijdens de uitvoering. Deze opdracht bestaat uit het erop toezien dat de aannemer het werk volgens de aannemingsovereenkomst uitvoert en het vertegenwoordigen

van de opdrachtgever bij vergaderingen. Voor de bouwkundige architect is er een standaardregeling ontwikkeld welke de juridische zaken regelt. Deze heet De Nieuwe Regeling 2005 (DNR2005). Deze heeft de SR97 vervangen. De DNR 2005 wordt in hoofdstuk 6 besproken.

Ingenieursbureaus (adviseur)

Het ingenieursbureau is de technisch inhoudelijke adviseur bij bouwprojecten. De advieswerkzaamheden van de ingenieurs betreffen primair de bouwtechniek, maar vaak ook de juridische en financieel/economische aspecten die hiermee verbonden zijn, hoewel deze laatste activiteit steeds vaker wordt overgenomen door de managementadviesbureaus.

Bij het ontwerpen spelen bouwkundig- en installatietechnische aspecten een steeds belangrijkere rol. Voor advies over bouwkundige- en technische kwesties wordt veelal een beroep gedaan op de adviseur. Adviseurs zijn specialisten die de opdrachtgever of de architect van dienst zijn bij het berekenen, tekenen en begeleiden van technische installaties, communicatiesystemen, staal- en betonconstructies, bouwfysica, gebouwinrichting etc.

Ook voor de ingenieursbureaus is een standaardregeling ontwikkeld welke de juridische zaken regelt. Dit is net als bij de architectenovereenkomst De Nieuwe Regeling 2005 (DNR2005). Deze heeft de RVOI-2001 vervangen. De DNR 2005 wordt in hoofdstuk 6 besproken.

Aannemer en onderaannemer

De aannemer schrijft in op het werk. Wanneer het werk wordt gegund aan hem zal hij het gebouw realiseren voor de door hem opgegeven prijs.

De aannemer huurt voor de realisering van het project diverse onderaannemers in voor bijvoorbeeld het installatiewerk. De onderaannemer valt onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Bouwkostenadviesbureau

Bouwkostenadviesbureaus zijn op ieder moment in het bouwproces in staat om nauwkeurige kostenramingen op te stellen. De bouwkostenadviesbureaus zijn over het algemeen onafhankelijk en worden zowel door opdrachtgevende, ontwerpende als uitvoerende partijen ingeschakeld.

Grotere adviesbureaus, architectenbureaus en aannemingsbedrijven hebben deze deskundigheid echter vaak zelf in huis.

Makelaar

De makelaar in ontroerende zaken houdt zich bij bouwprojecten doorgaans bezig met de verkoop van nieuw ontwikkeld vastgoed en herbestemming van vrijkomend bestaand vastgoed. Tevens taxeert de makelaar onroerende zaken en geeft hij advies wat betreft verkoopprijzen.

Notaris en advocaat

De notaris is een openbaar ambtenaar, die bevoegd is notariële akten op te maken, daarvan de dagtekeningen en tijdsbepalingen te verzekeren, de akten te bewaren en daarvan afschriften en uittreksels af te geven. De notaris wordt door de koningin, onder ministeriele verantwoordelijkheid benoemd. In het bouwproces houdt de notaris zich vooral bezig met het goederenrecht en het rechtspersonenenrecht. De overdracht van onroerende zaken kan slechts door tussenkomst van een notaris geschieden. Dit geldt eveneens voor het oprichten van een rechtspersoon.

De advocaat wordt vooral beschouwd als juridisch adviseur bij geschillen. De advocaat heeft echter ook een belangrijke adviesfunctie bij contractvorming, auteursrechtelijke vraagstukken en juridische structurering van organisaties. Veel grote organisaties hebben hun eigen bedrijfsjurist in dienst.

Overheden

Overheden, zoals gemeentes, provincies en de Staat, zijn vaste partijen in het bouwproces. Deze partijen hebben een publieke taak: De afgifte van bouw- en milieuvergunningen en het vaststellen van regels voor de ruimtelijke ordening, zoals bestemmings- en streekplannen. De overheid stelt eisen of doet aanbevelingen die betrekking hebben op het bouwproject, zoals de beschikbare ruimte, het gebruik van materialen, de wijze waarop bouwactiviteiten worden uitgevoerd, de veiligheid etc.

Steeds vaker gaan overheden overeenkomsten aan met woningcorporaties, beleggers en vastgoedontwikkelaars. Zij worden dan in zekere zin een partij in het bouwproces zelf. Omdat de afhankelijkheid van de overheden en de particuliere ondernemingen in de bouwpraktijk zo groot is worden er steeds vaker samenwerkingsvormen gesloten. Op deze samenwerkingsvormen wordt verder ingegaan in hoofdstuk 5 Samenwerkingsovereenkomst.

2.3. Bouworganisatiemodel voor projecten

Voor de ontwikkeling van een project zijn er diverse bouworganisatiemodellen. Aan de hand van hoeveel invloed en risico een opdrachtgever wil lopen, wordt een vorm gekozen. Het bouworganisatiemodel moet in een vroeg stadium gekozen worden omdat dit belangrijk is voor het contracteren van diverse partijen. In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste eigenschappen van de bouworganisatiemodellen weergegeven.

	Kwaliteitsrisico opdrachtgever	Financieel risico opdrachtgever	Tijdsduur	Coördinatie opdrachtgever	Invloed opdrachtgever
Traditioneel	+/-	+/-	-	+/-	+
Bouwteam	+	+/-	+	+	+
Design and build	-	-	+/-	-	-
Turn Key overeenkomst	-	-	+	-	-
Meer- fasencontract	+/-	-	+/-	+	+

Tabel 2.1 Overzichtschema ontwikkelingsvormen

Wanneer de opdrachtgever weinig tot geen bemoeienis wil hebben met het project moet de opdrachtgever een design and build of een Turn Key overeenkomst aangaan. De opdrachtgever heeft geen verantwoordelijkheden en is alleen in de programmafase betrokken bij het project. Wanneer de opdrachtgever veel invloed wil, moet hij kiezen voor een bouwteam. Bijkomend voordeel is dat deze vorm tijdsbesparend kan werken, doordat de aannemer al in een vroeg stadium erbij is betrokken. Bij een meerfasencontract wordt een project in samenwerking met meerdere

partijen gemaakt; echter kan na in het samenwerkingscontract bepaalde momenten van verdere samenwerking worden afgezien.

In de onderstaande paragrafen worden de bouworganisatiemodellen uitgebreider behandeld.

2.3.1 Traditionele bouw

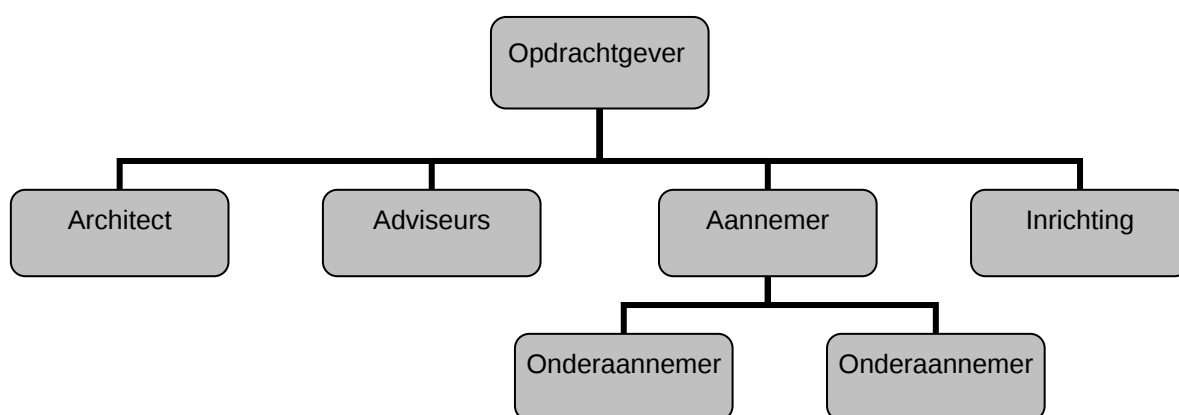


Fig. 2.1 structuur traditionele uitvoering

Zoals het organigram laat zien is bij deze ontwikkelingsvorm de opdrachtgever de eindverantwoordelijke. Hij contracteert verschillende experts om met diens ondersteuning een gebouw te ontwerpen dat voldoet aan zijn programma van eisen.

De architect en adviseurs bereiden de vereiste vergunningen voor die door de opdrachtgever zelf worden aangevraagd. Tevens worden door dit ontwerpteam gedetailleerde tekeningen gemaakt van het gehele bouwwerk, samen met een beschrijving (bestek) van het werk en de voorwaarden die tijdens de uitvoering van toepassing zullen zijn. Deze fase wordt de bouwvoorbereiding genoemd.

Bij grotere projecten kan de installateur als adviseur tijdens het ontwerp betrokken worden voor een ontwerp van de installaties. Bij minder complexe installaties kan het zijn dat de installateur een onderaannemer van de aannemer is.

Na de bouwvoorbereiding komt de aannemer pas in het verhaal voor, want nu worden één of meer uitvoerende partijen uitgenodigd om een prijsopgave te doen voor de bouw van het werk conform de tekeningen en het bestek, de aanbesteding. Bij de aanbesteding worden de criteria van gunning vermeld. Het werk wordt vervolgens door de opdrachtgever in principe aan de laagste bieder opgedragen welke voldoet aan de gunningcriteria.

De aannemer kan na de gunning de werkvoorbereidingsfase beginnen. Tijdens de werkvoorbereiding maakt het ontwerpteam werk- en detailtekeningen.

Tijdens de uitvoering van het werk kan de opdrachtgever zich door een of meerdere adviseurs (vaak leden van het ontwerpteam) laten vertegenwoordigen als bouwdirectie. De bouwdirectie moet

nagaan of het werk conform het bestek in de beoogde kwaliteit wordt gebouwd. Vaak wordt een opzichter ingeschakeld, die belast wordt met het dagelijkse toezicht op het werk. De bouwdirectie zal ook de opdrachtgever bijstaan bij problemen die ontstaan tijdens de uitvoering en hem daarbij adviseren.

In deze contractvorm blijft het zowel het programmarisico als het ontwerprisico in belangrijke mate bij de opdrachtgever. Het uitvoeringsrisico ligt echter geheel bij de uitvoerende partij.

2.3.2. Bouwteam

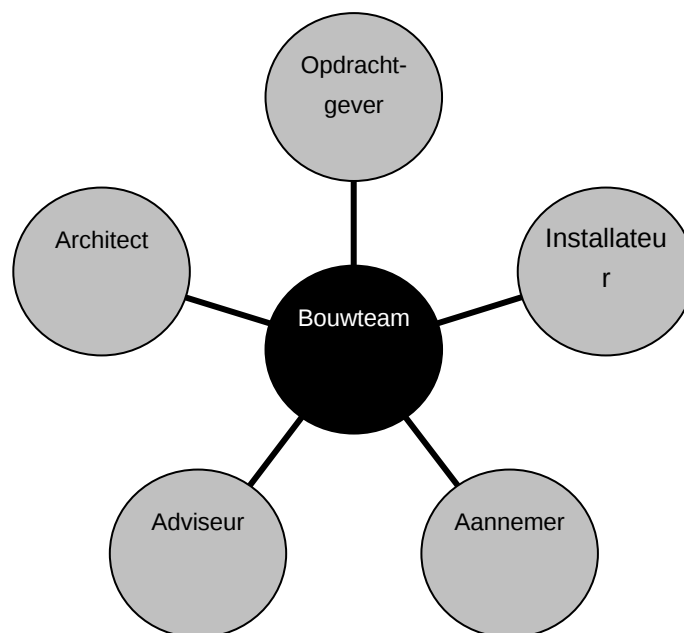


Fig. 2.2 Structuur bouwteam

Bij deze contractvorm stelt de opdrachtgever het bouwteam samen. Hij kiest voor een aannemer met ervaring op het gebied van projectorganisatie, uitvoeringstechnieken, materiaalkennis en bouwkosten. De aannemer wordt al in de ontwerpfase betrokken zodat de uitvoeringsduur, kwaliteit en bouwkosten al in een vroeg stadium worden vastgelegd.

In een bouwteam hebben zitting;

- de opdrachtgever of een vertegenwoordiger (Directievoerder) (als voorzitter);
- adviseurs als architect, constructeur, installatie adviseur en dergelijke;
- de aannemer;
- de installateur(s).

De installateurs kunnen eventueel onderaannemer zijn van de aannemer en zijn dan ad hoc aanwezig bij de bouwteambesprekingen.

De opdrachtgever contracteert elk lid van het bouwteam afzonderlijk en op een dusdanige wijze dat een ieder verantwoordelijk blijft voor zijn eigen expertise.

In het bouwteam heeft de aannemer een adviesrol in het ontwerpteam. Soms heeft hij tot taak de bouwkosten voor het ontwerpteam te bewaken. De opdrachtgever kan een bouwkostenadviseur inschakelen als onafhankelijke tegenspeler van de aannemer in het team.

De randvoorwaarden die de opdrachtgever aan het te realiseren gebouw stelt, zullen voor alle bouwteamleden gelden; het Programma van Eisen, het beschikbare budget en de gewenste datum van ingebruikname zullen de belangrijkste zijn.

In de contracten van de diverse bouwteamleden moet duidelijk vermeld worden wat hun rol is binnen het bouwteam. Veelal wordt de opzet van het bouwteam vastgelegd in een bouwteamovereenkomst en in alle contracten vermeld, zodat alle deelnemers dezelfde informatie hebben wat van hen verwacht wordt, en ook wat van de andere teamleden verwacht wordt.

In een bouwteam kan de eigen inbreng van de opdrachtgever groot zijn, omdat hij voortdurend betrokken is bij alle ontwikkelingen en beslissingen die in het team worden genomen. Het grote voordeel van een bouwteam is dat de kans op tegenvallers tijdens de uitvoering vermindert en zowel bouwtijd als bouwkosten al vaststaan. Daartegenover staat wel dat de prijsvorming beperkt aan concurrentie onderhevig is. Winst in procestijd, dus vroeger in gebruik nemen van het gebouw, is voor de opdrachtgever een belangrijk argument om voor een bouwteam te kiezen.

2.3.3. Turn Key

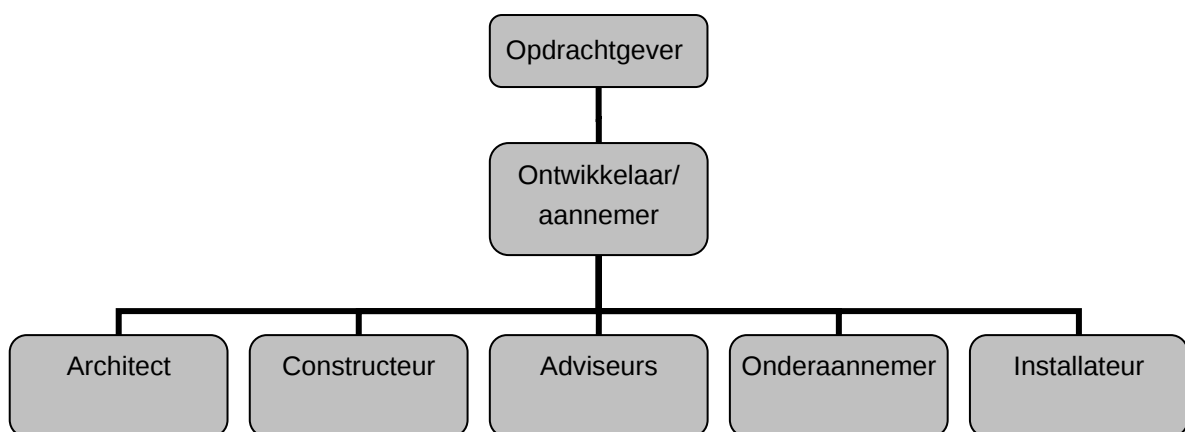


Fig. 2.3 structuur Turn Key

Bij Turn Key wordt in een vroeg stadium, op basis van het Programma van Eisen of uiterlijk op basis van het Voorlopig Ontwerp, een contract gesloten tussen de opdrachtgever en de projectontwikkelaar. Deze ontwikkelaar kan onafhankelijk zijn, aannemersgebonden zijn of zelf aannemer zijn.

Na deze overeenkomst treedt de ontwikkelaar op als opdrachtgever en hij contracteert de overige partijen. De inschakeling van een bouwprojectmanager is optioneel en richt zich in voorkomende gevallen vooral op de inhoudelijke ontwerpcoördinatie. Een bouwteam behoort eveneens tot de mogelijkheden.

De investeringskosten zullen lager liggen dan van het traditionele proces, omdat er integratie van uitvoering en ontwerp plaatsvindt. De ontwerp- en advieskosten zijn beperkt, omdat er vergelijkbare ontwerpen zijn gemaakt. De bouwkosten zullen in algemeen lager zijn. Voordeel is dat een partij de volledige verantwoordelijkheid heeft en meer garanties geeft dan bij een traditioneel contract.

De risico's liggen in algemeen volledig bij de aanbieder. De procestijd zal korter zijn dan andere contractvormen, want we hebben te maken met een efficiënt ontwerp.

2.3.4. Design and build

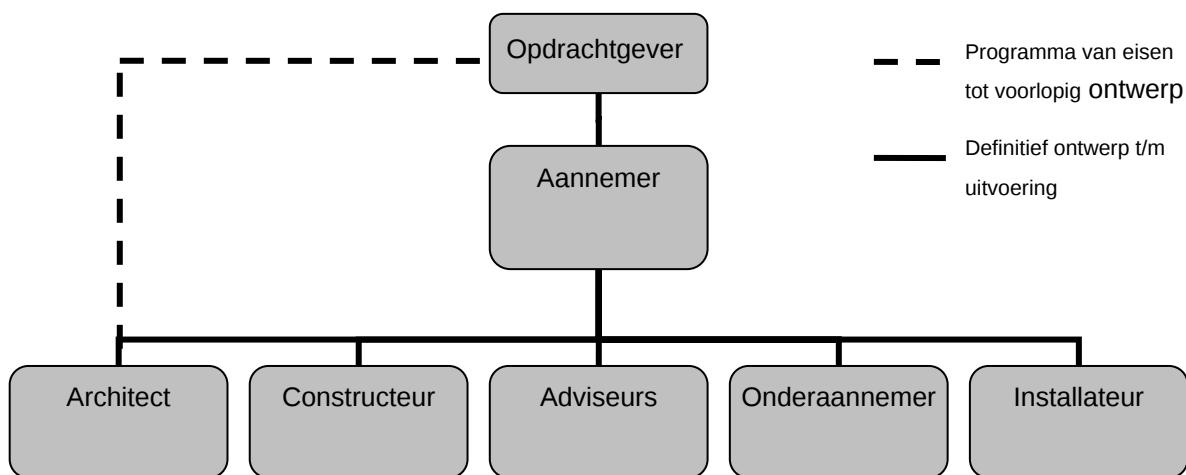


Fig 2.4 Structuur design and Build

Op basis van een voorlopig ontwerp met een bijbehorende technische omschrijving wordt een aanbesteding gehouden. De architectuur is in dit ontwerp veelal vastgelegd, zodat de aanbiedingen architectonisch gelijkwaardig zijn. De vrijheid van de aanbieders bestaat uit de (technische) invulling van het ontwerp. Er ontstaat niet alleen concurrentie op efficiënte werkmethode maar ook op doelmatige materiaalkeuzes. Het is mogelijk dat bij de uitwerking van het ontwerp de architect van de opdrachtgever door de aannemer wordt aangestuurd.

De aannemer is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het eindproduct. De eigen invloed van de opdrachtgever is daarentegen beperkt tot de invulling van het ontwerp. De voorbereidingskosten zijn hoger als van een traditionele aanbesteding, omdat alle aanbiedende partijen veel kosten dienen te maken voor de technische invulling van het ontwerp, alvorens calculaties opgesteld kunnen worden. De opdrachtgever wordt wel gevrijwaard van meerkosten bij budgetoverschrijding. Doordat het ontwerp en de uitvoering door één partij worden gedaan kan dit tijd besparen.

2.3.5. Meerfasencontract

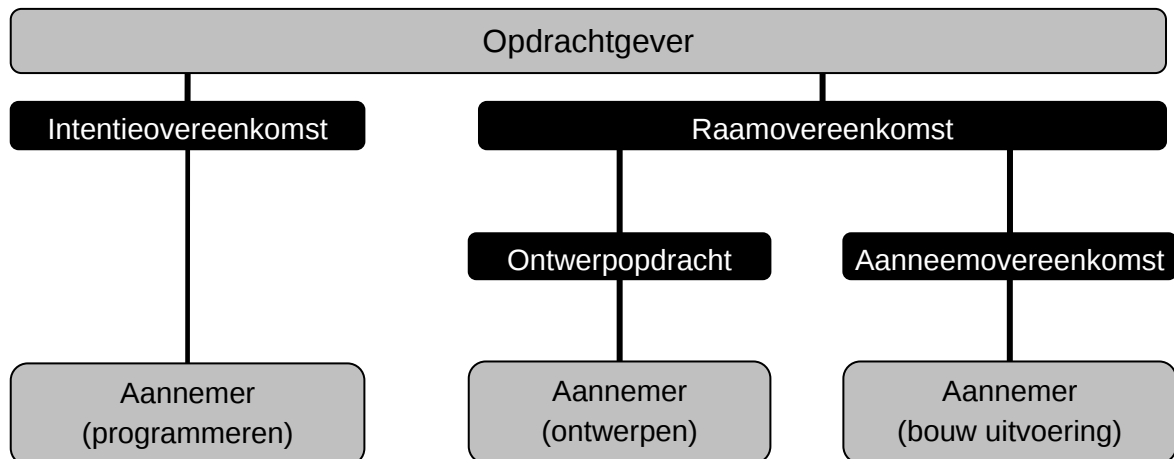


Fig. 2.5 structuur meerfasencontract

Bij deze methode worden voor de verschillende fasen in het bouwproces aparte contracten afgesloten. Aan het einde van de fase kan de opdrachtgever besluiten of hij door wil gaan of stoppen, bijvoorbeeld als de bouwkosten te hoog oplopen.

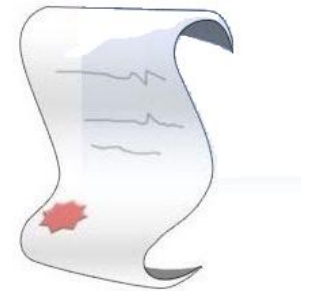
Twee partijen, bijvoorbeeld een aannemer en een ontwikkelaar als opdrachtgever, kunnen besluiten gezamenlijk een project te realiseren. Dit besluit wordt vastgelegd in een intentieovereenkomst. In de intentieovereenkomst worden de randvoorwaarden van het project en de taken van de partijen vastgelegd. Hierna wordt vaak een raamovereenkomst opgesteld waarin de inspanningen en verplichtingen nader worden uitgewerkt. In de raamovereenkomst worden tevens zaken als kostenvergoeding, regels voor prijsstijgingen en ontbindende voorwaarden vastgelegd.

Wanneer het project haalbaar wordt geacht, gaat de opdrachtgever met de aannemer een ontwerpovereenkomst aan. Hierin neemt de aannemer de verplichting op zich om een ontwerp te laten maken. De aannemer maakt een begroting van de bouwkosten. De opdrachtgever laat een adviesbureau tevens een begroting maken. Wanneer de bouwkosten van de aannemer een vooraf overeengekomen percentage hoger zijn als die van het adviesbureau en de aannemer zijn prijs niet aanpast, is de opdrachtgever gerechtigd het contract te ontbinden. Wanneer de opdrachtgever en aannemer wel tot een prijsovereenkomst komen, gaan zij een aannemingsovereenkomst aan en zal de aannemer het project gaan bouwen.

3. CONTRACTEN

Tussen partijen gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd in een contract. De functie van een contract is dat wederzijdse verplichtingen en verdelingen van risico's en aansprakelijkheden tussen partijen duidelijk worden beschreven en vastgelegd. Bij het opstellen van contracten geldt:

Als je het wilt, moet je het in het contract opnemen



Als op basis van projectkenmerken en risicoverdeling, een bouworganisatiemodel en een contractmodel worden gekozen, ligt daarmee nog niet de specifieke invulling voor het contract vast. Voor de definitieve invulling van een contract moet de opdrachtgever nog een aantal belangrijke keuzes maken:

- Hoe worden de werkzaamheden aan een specifieke partij overgedragen? Wordt de opdracht in één keer wordt versterkt of wordt de opdracht gefaseerd?
- Is er sprake van een inspanningsverplichting of van een resultaatsverplichting?
- Kan er gebruik worden gemaakt van standaardvoorwaarden?
- Welke wijze van verrekening past het beste bij de gevraagde prestatie?

3.1. Contractopdracht

Een contract is in de bouw geen eindproduct maar een tussenproduct. Aan de hand van een contract wordt een ander product gemaakt.

De opdracht kan aan een partij in één keer worden opgedragen of worden opgedeeld in fases. Wanneer de opdracht in één keer wordt opgedragen moet vooraf duidelijk zijn wat de partijen willen. Bij dit soort contracten dienen duidelijke afspraken gemaakt te worden over de wijziging- of ontbindingsmogelijkheden.

Wanneer de opdracht wordt opgedeeld in fases geeft dit partijen in principe vrijheid om al dan niet een volgend deel op te dragen. In de praktijk blijkt dit vaak een schijnvrijheid te zijn, omdat het inschakelen van nieuwe partijen niet altijd mogelijk is of bij een nieuwe partij opnieuw moet worden gestart. Een nadeel van een opdracht faseren is dat er telkens nieuwe afspraken moeten worden gemaakt voor elke fase.

Er kan ook worden gekozen om een opdracht in een mengvorm op te dragen. Een voorbeeld hiervan is een raamovereenkomst. In deze overeenkomst worden voorwaarden voor het gehele project vastgelegd en wordt de eerste deelopdracht verstrekt. De opdrachtgever heeft de vrijheid om volgende deelopdrachten al dan niet op te dragen. De opdrachtgever kan ook de intentie uitspreken om de volgende deelopdrachten op te dragen, tenzij het resultaat van de eerdere opdracht tegenvalt. Een van de voordelen van zo'n overeenkomst is dat aan het begin van de opdracht over

zo veel mogelijk onderwerpen overleg gevoerd wordt en de afspraken daarover worden vastgelegd. De binnen het kader van de raamovereenkomst te verlenen deelopdrachten vergen dan slechts een beperkt aantal nadere afspraken. Een raamovereenkomst kan worden toegepast wanneer de opdracht nog niet met voldoende zekerheid kan worden omschreven.

3.2. Inspanningsverplichting

Bij contracten met een inspanningsverplichting heeft de opdrachtnemer slechts de verplichting zich naar vermogen in te spannen. Het resultaat kan niet worden gegarandeerd en is vooraf niet te definiëren. Indien het resultaat niet aan de overeenkomst beantwoordt, kan de opdrachtnemer slechts worden aangesproken op het feit dat hij zich onvoldoende zou hebben ingespannen om dat resultaat te bereiken. Een inspanningsverplichting wordt veelal verrekend op basis van bestede tijd.

3.3. Resultaatsverplichting

Tegenover de inspanningsverplichting staat de resultaatverplichting. Het gewenste eindresultaat wordt gespecificeerd. Indien het resultaat niet aan de gestelde eisen voldoet, kan de opdrachtnemer hierop worden aangesproken. Een resultaatverplichting wordt over het algemeen verrekend op basis van een vaste prijs.

3.4. Standaardvoorwaarden

De inhoud en de omvang van een contract worden in grote lijnen bepaald door het wel of niet bestaan van standaard algemene voorwaarden. Algemene of standaard voorwaarden gaan uit van een standaardverdeling van werkzaamheden, verantwoordelijkheden, aansprakelijkheden en risico's. Indien toepassing niet gewenst of niet mogelijk is, dan moeten er andere, specifieke voorwaarden worden opgesteld. Bijvoorbeeld bij grote complexe projecten, of projecten met een hoog risicoprofiel.

De standaard voorwaarden kunnen geheel van toepassing worden verklaard, niet van toepassing worden verklaard, of een tussenvorm. Bij de tussenvorm kunnen bepaalde bepalingen uit de algemene voorwaarden nietig worden verklaard of kunnen er aanvullingen worden gedaan op de algemene voorwaarden.

3.5. Wijze van verrekening

Bij de verrekening kunnen we twee uitersten worden onderscheiden: vaste prijs en verrekenprijzen. Daarnaast zijn er vele tussenvormen.

Vaste prijs

Bij dit contract liggen alle risico's in principe bij de opdrachtnemer. Door de opdrachtnemer boven een overeengekomen prijs gemaakte kosten, komen alleen voor vergoeding in aanmerking indien de opdrachtgever zijn vraagspecificaties heeft aangepast.

Verrekenprijzen

Bij deze verrekenmethode worden alle door de opdrachtnemer redelijk gemaakte kosten welke kunnen worden aangetoond, vergoed. Bij dit contract liggen alle risico's bij de opdrachtgever.

Kenmerken vaste prijscontracten en verrekenprijzen

	Vast prijscontract	Verreken prijscontract
Opdrachtnemer verplicht zich tot levering van een bepaald product tegen een vooraf overeengekomen prijs	ja	nee
De prijsrisico's voor uitvoering, voortgang en kwaliteit van het eindproduct liggen bij de opdrachtgever	nee	ja
Opdrachtgever kan volstaan met weinig toezicht tijdens de uitvoering van het werk	ja	nee
Mogelijkheid tot aanbrengen van wijzigingen. Maximale zeggenschap van de opdrachtgever	nee	ja
Lange doorlooptijd om tot een opdracht te komen. Een duidelijke projectdefinitie is van belang voor een nauwkeurige aanbidding	ja	Nee
Ingewikkeld contract	ja	Nee
Zekerheid over datum oplevering	ja	Nee
Verhoogd risico van claims	ja	Nee
Lage aanbiedingskosten voor opdrachtnemers	nee	Ja
Grote kans voor aanbieders op een te hoge aanbidding of een onderschatting van de risico's	ja	Nee

3.6. Basis elementen contract

Nadat de bovenstaande vragen zijn beantwoord, kan er begonnen worden met het daadwerkelijk opstellen van een contract of overeenkomst. In figuur 3.1 is te zien welke elementen in een contract moeten worden beschreven. In deze paragraaf zal hierop nader worden ingegaan.

Artikel	Inhoud
benaming	- geeft interpretatierichting aan het contract - positioneert de contractanten
partijen	- identificeert de contractant (rechtsvorm, vertegenwoordigers, gemachtigden)
considerans	- geeft de achtergronden en beweegredenen aan - verduidelijkt de interpretatie
definities	- omschrijving van essentiële definities
doelstelling	- is de kernbepaling van het overeenkomst - definieert de hoofdprestatie
duur	- bepaalt de duur van het contract als totaal en van specifieke onderdelen - bepaalt de mogelijkheid tot verlenging van de overeenkomst
middelen	- deelprestatie worden nauwkeurig omschreven - bepaalt de risicoverdeling - bepaalt de betalingswijze
beëindiging	- regelt mogelijkheden van tussentijdse beëindiging
bijzondere bepalingen	- verwijzing naar aanvullende contractstukken - verwijzing naar bijkomende voorwaarden - geeft betrokkenheid derden aan
toepasselijk recht	- bepaalt het van toepassing zijnde recht - bepaalt van toepassing zijnde specifieke regelgeving
geschillenbeslechting	- geeft aan langs welke weg geschillen behandeld worden
ondertekening	- vormt de feitelijke juridische binding

Fig. 3.1 overzicht contractelementen

3.6.1. Benaming

De titel van een contract dient, zover dit mogelijk is, richting te geven aan de uitleg van het contract. Tevens geeft de titel ook een indicatie voor de rechtsverhoudingen die in het contract worden geregeld.

3.6.2. Partijen

Het tweede basiselement van een contract vormen de contractanten zelf. De identiteit van de partijen dient vast te staan. Dit is van belang met het oog op de contractuele contacten tussen partijen, maar ook met het oog op de juridische binding van partijen aan elkaar en eventuele aanspreekbare en aansprakelijke personen.

3.6.3. Considerans

In de considerans van de overeenkomst kan de voorgeschiedenis van of de aanloop naar het contract worden geformuleerd en kunnen de achterliggende beweegredenen worden vermeld. De considerans is bij uitstek geschikt voor afstemming van verschillende contracten op elkaar. In de considerans kan van andere van belang zijnde contracten melding worden gemaakt. In de considerans kan tevens naar relevante regelingen, algemene voorwaarden of andere schriftelijke stukken worden verwijzen.

3.6.4. Doelstelling

De formulering van de doelstelling van het contract komt in feite neer op de juridische vastlegging van feitelijke basisafspraken tussen de partijen. De doelstellingsbepaling is de juridische kernbepaling van het contract. Een helder geformuleerde doelstelling zal in de meeste gevallen leiden tot een concrete beschrijving van de te verrichten handelingen.

3.6.5. Duur

Een contract kan worden gesloten voor bepaalde en onbepaalde tijd. Contracten voor onbepaalde tijd eindigen in beginsel door opzegging, contracten voor bepaalde tijd eindigen door het verstrijken van de overeengekomen duur.

In het contract kunnen ook de periodes worden aangegeven waarin de overeengekomen resultaten geleverd moeten worden.

3.6.6. Middelen

Met de term middelen wordt bedoeld hetgeen noodzakelijk is om de doelstelling van het contract te verwezenlijken. Bij dit element van het contract gaat het om de concrete formulering van deelprestaties, uitgaande van de overeengekomen verdeling van functies. Ook de risicoverdeling en de vergoeding vallen onder dit onderdeel.

3.6.7. Beëindigingmogelijkheden

De ontbinding van een contract kan naar de huidige regels van het burgerlijk recht door iedere partij op ieder moment. Dit houdt in dat dit kan na een wanprestatie van de andere partij of onvoorziene omstandigheden.

In het contract zelf kunnen ook bepalingen worden opgenomen voor tussentijdse beëindiging van de overeenkomst.

3.6.8. Bijzondere bepalingen

Tot dit onderdeel zijn bepalingen te rekenen, die verwijzen naar aanvullende contractstukken, zoals bestek, tekeningen, bijkomende voorwaarden, algemene voorwaarden, planningsoverzichten enz. Tevens kan de betrokkenheid van derden bij het contract worden aangegeven. Zo kan het opnemen van een derdenbeding wenselijk worden geacht. Verder wordt in de bijzondere bepalingen de overlegstructuur geregeld.

3.6.9. Toepasselijk recht

Indien het contract een internationale dimensie heeft, is het aan te bevelen een bepaling op te nemen over het rechtsstelsel dat het contract beheerst, bijvoorbeeld het Nederlandse recht. Op basis van een dergelijke contractuele rechtskeuze dient het contract te worden uitgelegd in overeenstemming met de regels van het gekozen rechtsysteem.

Indien er sprake is van bijzondere wettelijke regelingen die door de contractpartijen van toepassing worden geacht op de uitvoering van het contract, dan kan onder het toepasselijke recht ook daarop een contractuele regelgeving worden gegeven. Te denken valt aan het arbeidsomstandighedenbesluit, het bouwbesluit enz.

3.6.10. Geschillenbeslechting

In veel contracten komen bepalingen voor over de wijze waarop geschillen tussen partijen worden beslecht. Ter beslechting van het geschil kan worden gekozen voor arbitrage of bindend advies. Arbitrage is een wettelijke vorm van geschillenbeslechting, bindend advies een zuiver contractuele.

3.6.11. Ondertekening

Door de ondertekening van het contract worden de contractanten juridisch aan elkaar gebonden, zoals dit in het contract is geformuleerd. De ondertekening moet vanzelfsprekend volledig corresponderen met de aanduiding van de partijen aan het begin van de overeenkomst. Het verdient de voorkeur dat alle contractanten het contract gelijktijdig ondertekenen. Is dit niet mogelijk dan mag tussen de ondertekening niet te veel tijd verstrijken. Dit is om te vermijden dat tussen de contractanten een geschil ontstaat over de uitvoering van de overeenkomst voordat het contract door alle partijen is ondertekend. Bij de ondertekening dient het contract ook te worden gedateerd en dient te worden vermeld waar de ondertekening plaats heeft gevonden. Het is aan te bevelen dat het contract paginagewijs door de contractpartijen wordt geparafeerd. In sommige gevallen dient een notaris of advocaat bij de ondertekening aanwezig te zijn.

Het is gebruikelijk dat alle partijen een origineel exemplaar van de overeenkomst in bezit krijgt.



Fig 3.2 partijen zijn juridisch met elkaar verbonden na ondertekening van het contract

4. DURA VERMEER

Om tot een goed advies te komen over de contractvormen is het van belang te weten wat voor bedrijf de opdrachtgever, Dura Vermeer, van het onderzoek is. In onderstaand hoofdstuk zal een profielschets worden gegeven van de opdrachtgever van het onderzoek, zoals deze zichzelf ziet. De tekst is gedeeltelijk geciteerd uit bedrijfsbrochures.



Fig. 4.1 logo Dura Vermeer

Dura Vermeer Groep NV is bedrijf dat actief is in bouw en infrastructuur. Met ruim dertig werkmaatschappijen en deelnemingen is Dura Vermeer aanwezig in heel Nederland. Dicht bij elk denkbaar project. De bedrijven opereren zoveel mogelijk zelfstandig en waar mogelijk en wenselijk in een integrale aanpak. De activiteiten zijn onder te verdelen in:

- **Bouw en Vastgoed:**

Bouw en Vastgoed bestaat uit twaalf, in hoge mate, zelfstandige bouwondernemingen, die in heel Nederland actief zijn. Dura Vermeer ontwikkelt en realiseert projecten in de woning- en utiliteitsbouw. Zij is actief in de sectoren nieuwbouw, renovatie, herstel en groot onderhoud van woningen, kantoren, distributie-, winkel- en zorgcentra, ziekenhuizen en multifunctionele gebouwen.

De ontwikkeling en bouw van commercieel onroerend goed heeft Dura Vermeer in een eigen ontwikkelingsorganisatie ondergebracht. Dura Vermeer is onder meer betrokken bij de ontwikkeling en realisatie van diverse Vinex-locaties, binnenstedelijke projecten (Tarwewijk Rotterdam, IJmuiden) en het nieuwe hoofdkantoor van Unilever Bestfoods te Rotterdam, de nieuwbouw van de Grolsch Brouwerij te Boekelo en de reconstructie van het Van Heekplein te Enschede

- **Infra:**

Binnen Infra opereren een groot aantal gespecialiseerde bedrijven, die zowel landelijk als regionaal de hele infrastructuurmarkt bestrijken en bij samengestelde projecten een beroep kunnen doen op elkaars disciplines. De werkzaamheden omvatten onder meer het bouw- en woonrijp maken, milieuwerken, boven- en ondergrondse kabels en leidingen, gestuurde boringen, wegen- en railbouw, bruggen en viaducten, tunnels en landingsbanen. Dura Vermeer is onder meer betrokken bij de uitvoering van diverse megaprojecten zoals de Betuwelijn, de Hogesnelheidslijn, de Utrechtboog



Fig. 4.2 project in aanbouw

(spoorwegverbinding tussen Schiphol en Utrecht), Rijksweg A5 en de Noord-Zuidlijn in Amsterdam.



Fig. 4.3 bouwwerk Infra

- **Advies en Diensten:**
Dura Vermeer beschikt over een eigen advies- en ingenieursbureau op het gebied van bouw en infrastructuur, milieu en installaties. De specialisaties zijn onder meer civiele techniek, grondmechanica, beton- en staalconstructies, wegenbouwkundige adviezen en constructies, rioleringstechniek, verkeerskunde en vervoerskunde, ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, elektrotechniek en elektronica, telematica en facility management. Deze groep bedrijven opereert landelijk onder de naam Advin, met een geheel eigen huisstijl. Als zelfstandige werkmaatschappij van Dura Vermeer Groep NV houdt Dura Vermeer Stedelijke Ontwikkeling zich bezig met stedelijke ontwikkelingsprojecten. Als meedenkende conceptontwikkelaar staat dit bedrijf voor een actieve rol in het voortraject van stedelijke vernieuwing. In de conceptuele fase van de planontwikkeling treedt Dura Vermeer Stedelijke Ontwikkeling op als risicodragend adviseur. Een betrokken partner die, dankzij haar sterke financiële positie, staat voor elk advies dat zij uitbrengt.
- **Facilitaire bedrijven:**
De cluster Facilitaire Bedrijven omvat een eigen materieeldienst voor bouw en infrastructuur, Dura Vermeer Materieelservice en een bedrijf voor wagenparkbeheer en autolease, Dura Vermeer Autobehoor.

Dura Vermeer Bouw Leidschendam, de opdrachtgever voor dit afstudeeronderzoek, valt onder de categorie bouw en vastgoed. Hieronder is een profielschets van de werkmaatschappij Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV.

Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV is ontwikkelaar van klein- en grootschalige woningbouwprojecten, zelfstandig of in combinatieverband. De benadering kenmerkt zich door een totaalaanpak van het hele ontwikkeling- en bouwproces: van locatieonderzoek, haalbaarheidsstudies, planontwikkeling, financiering tot het verwerven van huurders en kopers. Het uiteindelijke doel van de ontwikkeling is het genereren van werk voor de bouwdivisie van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV. De bouwdivisie is echter niet afhankelijk van de ontwikkelingsdivisie. Het verkrijgen van bouwopdrachten kan ook plaatsvinden door externe opdrachtgevers. Een belangrijk deel van de projecten wordt gerealiseerd in bouwteam verband. De visie van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV is dat samenwerking de sleutel is voor succesvolle projecten. Een aanzienlijk aandeel van de omzet van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV wordt door samenwerking verworven.

Bij Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV wordt in de praktijk voor het maken van nieuwe contracten een contract van een recent project als leidraad gebruikt. Dit contract is gebaseerd op het basiscontract, echter aangepast op het project. Omdat niet elk project alle onderdelen uit het contract nodig heeft, kan het voorkomen dat wanneer een nieuw contract wordt opgesteld niet alle onderdelen meer in het contract zitten.

In de volgende hoofdstukken wordt per contractvorm achtereenvolgens behandeld:

1. de standaard contracten welke zijn opgesteld door brancheorganisaties e.d.;
2. de contracten welke worden gebruikt door Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV;
3. de risico's welke nog in deze contracten zitten, het advies per contractvorm en de eventuele verbeterde contracten met checklist.

5. SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Projectontwikkeling start met een voornemen van een partij om een gebied te gaan ontwikkelen. Om dit voornemen te kunnen verwezenlijken dient de partij welke met het initiatief komt vaak samen te werken met verschillende belanghebbende. Dit kunnen grondeigenaren, overheden, omwonenden etc. zijn. Deze verschillende belanghebbenden hebben allen hun eigen doelstelling. Om deze samenwerking tot een goed eind te brengen is een goed op de situatie aangepaste samenwerkingsovereenkomst noodzakelijk waarin staat wie waarvoor verantwoordelijk is.

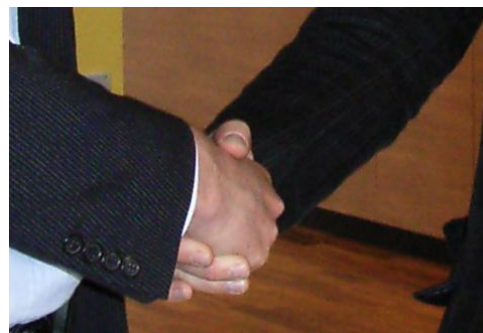


Fig. 5.1 samenwerking tussen partijen is overeengekomen

Tegenwoordig is het grondbezit van groot belang bij een samenwerking. Wanneer er een gebied ontwikkeld wordt zijn de gronden in dit gebied vaak in handen van verschillende partijen. Dit kunnen overheden, ontwikkelaars en particulieren zijn. Om de ontwikkeling van het gebied toch vorm te geven worden er dan samenwerkingsovereenkomsten afgesloten. In de volgende paragrafen worden de manier van samenwerking beschreven.

Er is geen standaard contract ontwikkeld voor een samenwerkingsovereenkomst.

5.1. Samenwerking in de voorfase

Onder de voorfase wordt de initiatieffase met daaronder de haalbaarheid en projectdefinitie bedoeld. In de initiatieffase wordt het plan ontwikkeld in hoofdlijnen. Dit kan door één partij alleen gebeuren, maar ook kan de ontwikkelaar samenwerken met de gemeente om te kijken of het plan in het bestemmingsplan van de desbetreffende gemeente past. Wanneer dit niet in het bestemmingsplan past, moet worden gesproken met de gemeente of zij bereid zijn het bestemmingsplan aan te passen. Ook kan de samenwerking met een andere belanghebbende plaatsvinden. Bijvoorbeeld een grondeigenaar of mede ontwikkelaar. In de praktijk blijkt vaak dat een gemeente een gebied wil ontwikkelen maar de grond niet in het bezit is van de gemeente of dat de gemeente het risico niet wil lopen en om deze reden samenwerkt met een marktpartij. Deze samenwerking wordt een publiek private samenwerking (PPS) genoemd.

Tijdens de haalbaarheid wordt het plan verder uitgewerkt. Er wordt een financiële onderbouwing opgesteld om te toetsen of het geopperde plan ook haalbaar is. Tevens wordt gekeken of het plan juridisch, milieutechnisch en maatschappelijk haalbaar is. In deze fase sluiten de samenwerkende partijen een schriftelijke overeenkomst, waarin vastgelegd wordt welke partij wat doet en de rechten en plichten van de verschillende partijen. Ook kunnen er afspraken worden gemaakt voor een eventuele samenwerking in de realisatiefase.

Belangrijke afspraken die in de samenwerkingsovereenkomst, welke in deze fase voorovereenkomst of intentieovereenkomst wordt genoemd, moeten worden geregeld zijn:

- producten welke moeten worden gemaakt;
- de rolverdeling tussen de partijen bij het maken van de producten.

Verder is het raadzaam om tevens de volgende onderwerpen in de voorovereenkomst op te nemen:

- **Begripsomschrijving:**
Wanneer de begrippen worden omschreven in de overeenkomst kan er geen discussie ontstaan over de uitleg van begrippen.
- **Uitgangspunten:**
Partijen starten een samenwerking op basis van gedachten. Wanneer deze gedachten op papier staan, kunnen deze als uitgangspunten fungeren.
- **Planuitwerking:**
De partijen komen overeen welke producten er gemaakt moeten worden en welke partij deze producten maakt.
- **Verwerving en bodemonderzoek:**
Wanneer niet alle grond in bezit is van de samenwerkende partijen moet de resterende grond worden overgenomen van derde partijen. In deze paragraaf van de overeenkomst wordt de maximaal te betalen prijs voor de grond bepaald en welke partij dit regelt. Tevens wordt er vastgelegd wat te doen bij vervuilde grond.
- **Projectorganisatie:**
Voor een efficiënte werkwijze is het noodzakelijk dat partijen regelmatig overleg hebben. Daarom worden de taken, bevoegdheden en samenstelling van stuurgroep, projectgroep en werkgroep geregeld.
- **Planningsschema:**
Een planningsschema geeft aan wanneer welke taak moet worden uitgevoerd en door wie dit moet worden gedaan.
- **Publiekrechtelijke bevoegdheden:**
De formele vertaling van de plannen naar ruimtelijke plannen is een zaak van de betrokken publieke partijen (de overheden). Wanneer deze publieke partijen meedoen aan de samenwerking zal in de intentieovereenkomst worden vastgelegd dat de publieke partijen zich zullen inspannen om een geschikt planologisch kader voor de realisering voor te bereiden, zo goed mogelijk afgestemd op de planontwikkeling op grond van de overeenkomst.
- **Geschillenregeling:**
Wanneer de partijen over een onderwerp geen overeenstemming kunnen bereiken, moet dit geschil worden beslecht door een onafhankelijk persoon. Er moet worden vastgelegd of dit gebeurt via de rechter of via een vorm van arbitrage.
- **Besluitvorming realisatie en beëindiging:**
In de intentieovereenkomst moet vermeld zijn of de partijen verder samenwerken in de realisatiefase en onder welke voorwaarde dit gebeurt. Er moeten afspraken worden gemaakt over onder andere de risicoverdeling, de winstverdeling, de planuitwerking en de zeggenschapsverdeling bij de realisatie. Daarnaast moet worden geregeld of er een

vergoeding betaald moet worden voor de verrichte werkzaamheden wanneer één van de partijen de samenwerking niet wil voortzetten

- **Kostenverdeling:**

De kosten die worden gemaakt moeten worden verdeeld. In dit artikel wordt de kostenverdeling bepaald.

- **Bijlagen:**

In dit artikel worden alle bijlagen die bij de overeenkomst horen opgesomd. Tevens wordt hierin vastgesteld welk document prevaleert in geval van tegenstrijdigheden.

5.2. Standaard Intentieovereenkomst Dura Vermeer

Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV heeft geen standaard overeenkomst voor deze fase. Er zijn wel enkele contracten welke als voorbeeld kunnen voor het maken van een standaard of checklist.

5.3. Advies en uitwerking intentieovereenkomst

Door het opstellen van een standaardovereenkomst voor de onderwerpen welke elke keer terugkomen met geïntegreerde checklist voor de variabele en projectgebonden onderdelen ontstaat er een richtlijn wat er in de intentieovereenkomst moet staan.

Aan het einde van deze paragraaf is de standaardovereenkomst welke is gemaakt te zien. De onderdelen welke per project moeten worden ingevuld zijn aangegeven in geel. In grijs is aangegeven voor welke onderdelen geen standaard te maken is en waarvoor een checklist is opgenomen.

Bij een standaardcontract moet er wel rekening mee worden gehouden dat dit niet gespecificeerd is op een bepaalde situatie en het kan voorkomen dat er artikelen moet worden toegevoegd of worden verwijderd.

Wanneer de intentieovereenkomst wordt afgesloten met een gemeente is het raadzaam om het artikel met geschillenbeslechting niet te gebruiken. Wanneer het zover komt dat er een geschil met de gemeente moet worden beslecht, zal deze gemeente niet snel nogmaals samenwerken met Dura Vermeer. Om deze reden is het raadzaam eventueel verschil in mening met elkaar op te lossen.

[Titel overeenkomst (bv intentieovereenkomst, overeenkomst inzake haalbaarheidsonderzoek)]

De ondergetekende:

Dura Vermeer Bouw Leidschendam B.V., gevestigd te Leidschendam, Overgoo 6, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer [naam], hierna te noemen "Dura Vermeer".

En

[bedrijfsnaam], gevestigd te [plaatsnaam], [adres], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [functie], de heer [naam], hierna te noemen "[afkorting bedrijfsnaam]".

Hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen"

Overwegende dat:

Voorgeschiedenis van of de aanloop naar het contract zijn geformuleerd.
Melding van belang zijnde contracten, relevante regelingen en andere schriftelijke stukken.

Verklaren hierbij als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Definities

- | | | |
|-----|-----------------------------|--|
| 1.1 | Het plangebied: | het gebied dat is weergegeven op de als bijlage [bijlagennummer invullen] aangehechte kaart; |
| 1.2 | Het haalbaarheidsonderzoek: | [definitie invullen] |
| 1.3 | Stedenbouwkundig concept: | [definitie invullen] |
| 1.4 | Stuurgroep: | de stuurgroep zoals beschreven in artikel [artikelnummer] |
| 1.5 | Projectgroep: | de stuurgroep zoals beschreven in artikel [artikelnummer] |
| 1.6 | Werkgroep: | de stuurgroep zoals beschreven in artikel [artikelnummer] |

Andere van belangzijnde definities zijn toegevoegd

Artikel 2 Duur van de overeenkomst***keuzeartikelen***

- 2.1. Deze [titel overeenkomst] vangt aan op het moment van ondertekening door partijen en eindigt [vaste datum], tenzij de stuurgroep in goed overleg schriftelijk besluit tot verlenging van de duur van de overeenkomst. Tussentijdse opzegging van deze overeenkomst is niet toegestaan, buiten hetgeen in deze overeenkomst is opgenomen op grond van artikel 9.
- 2.1. Deze [titel overeenkomst] vangt aan op het moment van ondertekening door partijen en eindigt uiterlijk [aantal maanden] maanden na ondertekening, tenzij de stuurgroep in goed overleg schriftelijk besluit tot verlenging van de duur van de overeenkomst. Tussentijdse opzegging van deze overeenkomst is niet toegestaan, buiten hetgeen in deze overeenkomst is opgenomen op grond van artikel 9.

keuze maken

- 2.2. Een besluit van een van de partijen om eventueel niet tot verlenging van de overeenkomst over te gaan zoals aangegeven in het vorige lid, dient gemotiveerd en op redelijke gronden te geschieden.
- 2.3. Deze overeenkomst eindigt eveneens op het moment dat er een samenwerkingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7 tussen partijen is gesloten.

Artikel 3 Doel van de overeenkomst

- 3.1. Partijen onderzoeken en ontwikkelen binnen de in artikel 2 gestelde termijn [hoofdprestatie definiëren]

Artikel 4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

- 4.1. Partijen werken samen op basis van exclusiviteit, derhalve met uitsluiting van derden.
- 4.2. Mits de partijen daartoe unaniem besluiten, kunnen derden tot deze overeenkomst toetreden.

keuzeartikelen

- 4.3. Interne kosten, voortvloeiend uit deze overeenkomst, worden door ieder de partijen zelf gedragen.
- 4.4. Interne kosten, voortvloeiend uit deze overeenkomst, worden door de partijen gedeeld.
Opnemen wat bij interne kosten mag worden gerekend

keuze maken

- 4.5. Het haalbaarheidsonderzoek zal bestaan uit de volgende onderdelen:
- [onderdelen omschrijven]
- 4.6. Ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek zullen de werkzaamheden worden uitgevoerd zoals aangegeven in de takenlijst welke als bijlage [bijlagennummer] is toegevoegd.
- 4.7. Uitgangspunt voor het haalbaarheidsonderzoek is de realisering van [korte omschrijving van het plan] en het bouw- en woonrijp maken.
- 4.8. De grondwaarde zal- ter toetsing van de financiële haalbaarheid van de gemeentelijke grondexploitatie- residueel worden vastgesteld, gegeven de vastgoedexploitatie welke voldoet aan de rendementseisen van Dura Vermeer. Grondslag voor de toetsing is marktconformiteit van de kosten en opbrengsten in de vastgoed- en grondexploitatie.

Artikel 5 Financiële haalbaarheid

Omschrijving financiële doelstellingen en hoe deze doelstellingen worden getoetst.

Artikel 6 Overleg tussen partijen

- 6.1. Het haalbaarheidsonderzoek wordt getoetst aan [toetsingseisen] en met inachtneming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald.
- 6.2. Het partijenoverleg vindt plaats in:
- Een stuurgroep zoals omschreven in artikel 6.3;
 - Een projectgroep zoals omschreven in artikel 6.4;
 - Werkgroepen zoals omschreven in artikel 6.5.
- 6.3. De stuurgroep bestaat uit:
- [Leden stuurgroep invullen]

De stuurgroep heeft in het bijzonder tot taak:

- Overleg voeren met betrekking tot de haalbaarheid zoals aangegeven in lid 1 van dit artikel;
- Bespreking van door de projectgroep opengestelde rapportages;
- Voorbereiding van documenten die ingevolge de overeenkomst ter toetsing en/of besluitvorming aan een partij worden voorgelegd.

- 6.4. De projectgroep bestaat uit:
- [Leden projectgroep invullen]

De projectgroep heeft in het bijzonder tot taak:

- Overleg voeren met betrekking tot de haalbaarheid zoals aangegeven in lid 1 van dit artikel;

- Opstellen van rapportages ten behoeve van de stuurgroep;
- Voorbereiden van documenten die ingevolge de overeenkomst ter toetsing of besluitvorming aan een partij worden voorgelegd.

6.5. Partijen kunnen besluiten een of meer werkgroepen in te stellen ter ondersteuning van de projectgroep.

Partijen bepalen per in te stellen werkgroep met welke taak de werkgroep wordt belast, wie in de werkgroep zitting nemen en hoe de te volgen werkwijze zal zijn.

6.6. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst treden de stuurgroep, de projectgroep en de eventuele werkgroepen zo dikwijls als gewenst in overleg om alle onderwerpen die voor de beoordeling relevant zijn te bespreken

6.7. Een positief besluit van Dura Vermeer en [andere partij] is voorwaarde voor het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst tussen partijen.

Artikel 7 Samenwerkings- en grondreserveringsovereenkomst

7.1. Bij een positieve bestuurlijke besluitvorming zoals bedoeld in artikel 6.7, spannen partijen zich in een samenwerkingsovereenkomst op te stellen.

7.2. In de samenwerkingsovereenkomst en in aansluiting daarop de grondreserveringsovereenkomst zullen partijen overgaan tot het maken van nadere afspraken onder meer met betrekking tot:

- [onderwerpen]

Te denken valt aan onderwerpen als:

-Risicoverdeling	-De ontwikkeling en realisering van bouwplannen
-Winstverdeling	-Het programma
-Planuitwerking	-Planning
-Zeggenschapsverdeling	-Looptijd
-Grondprijs	-Realisatieplicht
-Gronduitgifte	-Publiekrechtelijke procedures
-Bouw- en woonrijp maken/toepassing van regelgeving inzake Europese Aanbesteding	

7.3. De samenwerkingsovereenkomst zal voor [partij] ter goedkeuring worden voorgelegd aan [...] en voor Dura Vermeer aan de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen Dura Vermeer Groep NV.

Artikel 8 Externe kosten/co-financiering

keuze artikelen

8.1. De door partijen ingeschakelde (externe) adviseurs komen voor rekening van de opdrachtgevende partijen.

- 8.2. partijen ontwikkelen voor gezamenlijke rekening en risico in de verhouding [verhouding invullen].

keuzen maken

Artikel 9 Tussentijdse opzegging of beëindiging

- 9.1. Deze overeenkomst kan uitsluitend per direct tussentijds worden opgezegd of beëindigd in geval van (1) een faillissement of surseance van betaling, tenzij dit binnen twee weken is opgeheven, door middel van aangetekende brief aan de curator en (2) in geval van een materiele tekortkoming van één van de partijen in de nakoming van haar verplichtingen op grond van de wet of deze overeenkomst, waarvan deze partij genoegzaam in gebreke is gesteld en in de gelegenheid is gesteld alsnog haar verplichtingen na te komen en zij dit nalaat of weigert.
- 9.2. Bij opzegging of beëindiging van de overeenkomst draagt iedere partij haar eigen kosten en spreken zij elkaar niet aan uit welken hoofde ook, met uitzondering van het bepaalde in artikel 11.

Artikel 10 Wijziging van omstandigheden

- 10.1. Bij ingrijpende wijziging van omstandigheden, die bij het aangaan van deze intentieovereenkomst niet was te voorzien, zullen partijen met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een aanvaardbare oplossing te vinden voor de gerezen problemen, rekeninghoudend met hun wederzijdse belangen.
- 10.2. Indien het overleg als in het vorige lid bedoeld niet tot overeenstemming leidt, heeft iedere partij het recht het niet bereiken van overeenstemming aan te merken als een geschil in de zin van artikel 15.2.

Artikel 11 Intellectuele eigendom

Per project formuleren.
In geval van beëindiging van de overeenkomst vergoeding van de verrichte werkzaamheden bij gebruik van de producten.

Artikel 12 Verwerving en bodemonderzoek

Wanneer niet alle gronden in bezit zijn van de in deze overeenkomst samenwerkende partijen dienen er afspraken worden gemaakt over wie de resterende gronden verwerft en tegen welke prijs dit maximaal mag worden gedaan.
Bepaling opnemen wat te doen bij vervuilde grond

Artikel 13 Publiekrechtelijke bevoegdheden

Publieke partijen dienen zich optimaal in te spannen om een geschikt planologisch kader voor de realisering voor te bereiden en uitvoeren, zo goed mogelijk afgestemd op de planontwikkeling op grond van de overeenkomst. (alleen van toepassing indien er publieke partijen meewerken in deze intentieovereenkomst)

Artikel 14 Diversen

- 14.1. Partijen zijn niet gerechtigd anders dan na schriftelijk verkregen toestemming van de andere partij rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst over te dragen aan derden.

Artikel 15 Geschillen

- 15.1. Partijen zullen er naar streven berechting van geschillen te voorkomen. Dit door het voeren van zoveel mogelijk overleg.
- 15.2. Alle geschillen welke tussen partijen naar aanleiding van deze overeenkomst of naar aanleiding van de tussen partijen nader te sluiten overeenkomsten mochten ontstaan, zullen worden beslecht middels arbitrage conform de statuten van [arbitrage], zoals deze luiden op de dag waarop deze overeenkomst in werking treedt.

Artikel 16 Volledigheid

- 16.1. De considerans en de bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst. Bij eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. In geval van strijdigheden tussen bijlagen prevaleert de bijlage die als eerste genoemd is.
- 16.2. Titels boven de artikelen dienen slechts de leesbaarheid te bevorderen en hebben geen juridische betekenis.

Aldus overeengekomen en in [aantal exemplaren] getekend te [plaats] op [datum].

Voor Dura Vermeer
Bouw Leidschendam B.V.,

voor [partij]

[naam]
[functie]

[naam]
[functie]

Checklist intentieovereenkomst

**DURA VERMEER**

Algemeen	
de overeenkomst heeft een passende titel gekregen	☐
partijen zijn benoemt	☐
Considerans	
voorgeschiedenis van of aanloop naar de overeenkomst zijn geformuleerd	☐
van belangzijnde contracten, relevante regelingen en andere schriftelijke stukken zijn benoemd	☐
Artikel 1 Definities	
van belangzijnde definities zijn vermeld en hun betekenis omschreven	☐
Artikel 2 Duur van de overeenkomst	
het tijdstip van aanvang van de overeenkomst is vastgelegd	☐
het tijdstip van beëindiging van de overeenkomst is vastgelegd	☐
tussentijdse opzegging is niet toegestaan buiten hetgeen wat is opgenomen op grond van artikel 9	☐
niet tot verlening van de overeenkomst dient gemotiveerd en op redelijke gronden te geschieden	☐
de overeenkomst eindigt+B46 eveneens op het moment dat er een samenwerkingsovereenkomst is gesloten	☐
Artikel 3 Doel van de overeenkomst	
hoofdprestatie is gedefinieerd	☐
Artikel 4 Uitgangspunten en randvoorwaarden	
partijen werken op basis van exclusiviteit	☐
derden kunnen alleen toetreden tot deze overeenkomst bij unaniem besluit	☐
verdeling van de interne kosten is geregeld	☐
onderdelen waaruit het haalbaarheidsonderzoek bestaat zijn benoemd	☐
taakverdeling is toegevoegd	☐
uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek zijn geformuleerd	☐
grondwaardebepaling is vastgelegd	☐
Artikel 5 Financiële haalbaarheid	
financiële doelstellingen zijn omschreven	☐
toetsing financiële doelstellingen is omschreven	☐
Artikel 6 Overleg tussen partijen	
toetsingseisen haalbaarheidsonderzoek vastgesteld	☐
partijenoverleg vind plaats in: stuurgroep; projectgroep; werkgroep.	☐
leden diverse groepen vastgelegd	☐
gedurende de looptijd van de overeenkomst treden stuurgroep, projectgroep en werkgroep zo dikwijls als gewenst in overleg om alle onderwerpen die voor de beoordeling relevant zijn te bespreken	☐
een positief besluit tussen de partijen is voorwaarde voor het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst	☐
Artikel 7 Samenwerkings- en grondreserveringsovereenkomst	
bij een positieve bestuurlijke besluitvorming spannen partijen zich in een samenwerkingsovereenkomst op te stellen	☐
onderwerpen welke in de samenwerkingsovereenkomst moet worden opgenomen, zij vermeld in de intentieovereenkomst	☐
opgenomen is door wie de samenwerkingsovereenkomst wordt goedgekeurd	☐
Artikel 8 Externe kosten/co-financiering	
externe adviseurs komen voor rekening van de opdrachtgevende partij of kostenverdeling verhouding zijn benoemd	☐

Checklist intentieovereenkomst

**DURA VERMEER****Artikel 9 Tussentijdse opzegging of beëindiging**

beëindiging of opzegging van de overeenkomst kan uitsluitend bij faillissement of surseance van betaling, tenzij dit binnen 2 weken is opgeheven, door middel van aangetekende brief aan de curator, en in geval een materiele tekortkoming van een van de partijen in de nakoming van haar verplichtingen op grond van de wet of deze overeenkomst, waarvan deze partij genoegzaam in gebreke is gesteld en in de gelegenheid is gesteld alsnog haar verplichtingen na te komen en zij dit nalaat of weigert. ☐

bij opzegging of beëindiging van de overeenkomst draagt iedere partij haar eigen kosten en spreken zij elkaar niet aan uit welke hoofde ook, met uitzondering van het bepaalde in artikel 11 ☐

Artikel 10 Wijziging van omstandigheden

bij ingrijpende wijziging van omstandigheden, die bij het aangaan van deze intentieovereenkomst niet was te voorzien, zullen partijen met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een aanvaardbare oplossing te vinden voor de gerezen problemen, rekeninghoudend met hun wederzijdse belangen. ☐

wanneer er geen overeenstemming wordt bereikt heeft iedere partij het recht het niet bereiken van overeenstemming aan te merken als een geschil ☐

Artikel 11 Intellectuele eigendom

er is geformuleerd wat te doen met de gemaakte producten in geval van beëindiging of opzegging van de overeenkomst ☐

Artikel 12 Verwerving en bodemonderzoek

vastgesteld is wie de gronden verwerft welke nog niet in handen zijn van de samenwerkende partijen en tegen welke grondprijs dit maximaal mag gebeuren ☐

bepaling opnemen wat te doen bij vervuilde grond ☐

Artikel 13 Publiekrechtelijke bevoegdheden

publieke partijen (wanneer deze meedoen in de intentieovereenkomst) dienen zich in te spannen om een geschikt planologisch kader voor de realisering voor te bereiden, zo goed mogelijk afgestemd op de planontwikkeling op grond van de overeenkomst. ☐

Artikel 14 Diversen

rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de overeenkomst mogen niet worden overgedragen aan derden tenzij er schriftelijke toestemming is van de wederpartij ☐

Artikel 15 Geschillen

partijen zullen er naar streven berechting van geschillen te voorkomen door het voeren van overleg ☐

arbitrage is benoemd in geval van geschillenbeslechting ☐

Artikel 16 Volledigheid

consideransen en bijlagen maken deel uit van de overeenkomst ☐

overeenkomst prevaleert boven de bijlagen in geval van discrepantie ☐

titels boven de artikelen dienen slechts de leesbaarheid te bevorderen en hebben geen juridische betekenis ☐

Bijlagen

takenlijst behorende bij artikel 4.4 ☐

eventuele van belangzijnde overeenkomsten ☐

5.4. Model samenwerkingsovereenkomst in de realisatiefase

Nadat de voorfase is afgesloten kan worden begonnen met de realisatiefase. De samenwerking van de partijen wordt nu vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst/realisatieovereenkomst. De samenwerkingsovereenkomst wordt in feite gevuld met de resultaten van de haalbaarheidsstudie.

Met het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst begint de realisatiefase.

Samenwerkingsovereenkomsten verschillen onderling sterk, omdat in de realisatiefase sprake kan zijn van verschillende samenwerkingsmodellen of grondexploitatiemodellen. Deze modellen zijn:

- I. Traditionele grondexploitatie modellen
- II. Bouwclaim model
- III. Joint-venture model
- IV. Concessiemodel

Uit onderstaand tabel en stroomschema zijn de verschillen van de verschillende modellen te zien.

Model	grond-verwerving	planvorming	bouwrijp maken	gronduitgifte	wie draagt het grond-exploitatie-risico	zeggenschap plangebied
Publieke grondexploitatie	Overheid	overheid	overheid	Overheid	overheid	overheid heeft veel invloed private partij heeft weinig invloed
Zelfrealisatie	private partij	private partij binnen het bestemmingsplan	overheid met kostenverhaal op private partij of private partij	geen uitgifte	private partij	overheid heeft beperkte invloed private partij heeft invloed binnen grenzen gemeente
Bouwclaim	overheid (neemt grond af van private partij)	overheid (met afstemming op hoofdlijnen met private grondeigenaren)	overheid	overheid (aan private partijen waarvan de overheid grond heeft afgenomen)	overheid	overheid en private partij hebben evenredige invloed
Joint-venture	gezamenlijk (GEM)	gezamenlijk	gezamenlijk	gezamenlijk (GEM)	gezamenlijk (GEM)	overheid en private partij hebben evenredige invloed
Concessie	Overheid	private partij (binnen door de overheid opgestelde kaders)	private partij	overheid (aan private partijen die de concessie krijgen)	private partij	overheid heeft beperkte invloed private partij heeft invloed binnen grenzen gemeente

Tabel 5.1 grondverwervingsmodellen

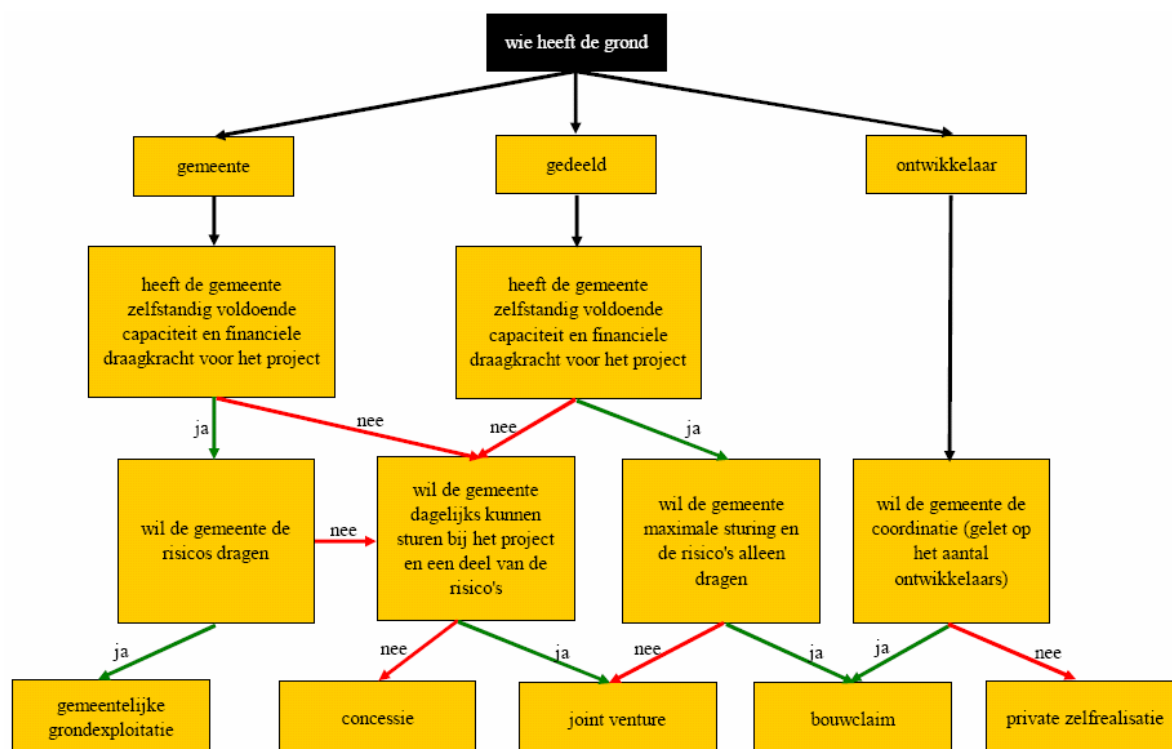


Fig. 5.2 keuze samenwerkingsmodellen

Elk model heeft zijn specifieke contractinhoud waarop we later ingaan. Onderwerpen zoals grondverwerving, bouw- en woonrijp maken, gronduitgifte en risicoverdeling worden per model anders geregeld. Toch zijn er onderwerpen die bij elke realisatieovereenkomst hetzelfde zijn en geregeld moeten worden:

- **Doel, begripsomschrijving en randvoorwaarden:**
Bij de realisatieovereenkomst worden de resultaten van de voorfase doorgaans als uitgangspunten voor de uitvoering van de realisatieovereenkomst gebruikt. De begrippen worden wederom omschreven zodat er geen discussie ontstaat over de uitleg van begrippen.
- **Ontwikkeling plangebied en bouwplannen:**
De planontwikkeling wordt vertaald naar concrete bouwplannen. Hierbij horen afspraken over wie deze plannen maakt en hoe deze worden getoetst op de reeds in de voorfase gemaakte afspraken.
- **Woningtoewijzing:**
Als de gebiedsontwikkeling op woningbouw betrekking heeft, kan de betrokken gemeente de wens uiten dat woningen eerst gedurende een bepaalde periode aan de eigen ingezetenen worden toegewezen. Over de woningtoewijzing kunnen afspraken worden gemaakt.
- **Projectorganisatie:**
Hierin worden de taken, bevoegdheden en samenstelling van stuurgroep, projectgroep en werkgroep geregeld.
- **Planningsschema:**

Ook voor de realisatiefase is een planningschema onmisbaar. Een planningschema geeft aan wanneer welke taak moet worden uitgevoerd en door wie deze taak moet worden uitgevoerd. Wanneer er activiteiten van elkaar afhankelijk zijn, zal deze afhankelijkheid in de planning tot uitdrukking moeten komen, zodat de kritieke paden zichtbaar worden.

- **Publiekrechtelijke procedures:**

Bij de realisatie moeten verschillende publiekrechtelijke procedures doorlopen worden. Voorbeelden hiervan zijn het vaststellen van het bestemmingsplan en de vergunningverlening. Wanneer een overheid deelneemt aan de samenwerkingsovereenkomst kan in dit artikel worden opgenomen dat de overheden zich zullen inspannen de benodigde procedures tijdig te doorlopen. Tevens kan in dit artikel worden opgenomen dat de private partijen zich zullen inspannen tijdig de complete vergunningsaanvraag in te dienen.

- **Onvoorziene omstandigheden:**

Het kan gebeuren dat na het afsluiten van de realisatieovereenkomst de omstandigheden veranderen. In de overeenkomst moet overeengekomen zijn dat wanneer de omstandigheden zodanig veranderen dat er niet van partijen verlangd kan worden dat de overeenkomst kan worden nageleefd of wanneer dit niet reëel is, moeten de partijen nieuwe afspraken maken die zo min mogelijk afwijken van het huidige doel.

- **Zekerheid voor nakoming van de overeenkomst:**

Om enige zekerheid in de samenwerking te krijgen kunnen partijen om een garantie vragen. Dit kan een bankgarantie zijn, een concerngarantie of wanneer het om een samenwerking met de grondeigenaar gaat een afnamegarantie van de grond.

- **Toerekenbaar tekortschieten in nakomen overeenkomst:**

Hierop kan een boete worden gezet. Tot beëindiging moet echter niet te lichtvaardig worden besloten, omdat de partijen in veel opzichten aan elkaar gebonden zijn.

- **Duur en beëindiging van de overeenkomst:**

In dit artikel wordt de duur van de overeenkomst bepaald. Meestal is dit wanneer alle afspraken uit het contract zijn nagekomen. Tussentijdse beëindiging moet mogelijk zijn ingeval van gewijzigde omstandigheden die voor beide partijen aanleiding zijn om te heronderhandelen. Ook een faillissement is een reden voor vroegtijdig beëindigen van het contract.

- **Verbod overdracht rechtspositie/contractpositie:**

In dit artikel wordt vastgelegd dat partijen niet zomaar hun rechten en verplichtingen kunnen overdragen aan een derde partij zonder goedkeuring van de wederpartij.

- **Bijlagen:**

In dit artikel worden alle bijlagen die bij de overeenkomst hoort opgesomd. Tevens wordt hierin vastgesteld welk document prevaleert in geval van tegenstrijdigheden.

5.4.1. Traditionele grondexploitatiemodellen

De traditionele grondexploitatiemodellen zijn op te delen in twee varianten:

- a. Het model van volledige publieke grondexploitatie;

b. Het model van zelfrealisatie, waarin de grondexploitatie volledig privaat gebeurt. Als gevolg van de verdeling van het grondbezit worden deze modellen minder vaak gebruikt dan vroeger. Veelal bezit de gemeente of de private onderneming(en) niet alle gronden voor het project, waardoor deze vormen van ontwikkeling niet kunnen worden toegepast.

5.4.1.a. Het model van volledige publieke grondexploitatie

De gemeente draagt in dit model de volledige grondexploitatie-risico's. De gemeente is verantwoordelijk voor de grondexploitatie, maakt een plan en maakt de gronden bouw- en woonrijp, indien het om een woningbouwproject gaat. De marktpartijen verzorgen de ontwikkeling van de bouwplannen welke voldoen aan het plan van de gemeente. In het artikel over de grondverkoop komen in elk geval de volgende onderwerpen aan bod:

- Algemene koop- en leveringsvoorwaarde;
- Het regelen van het fiscale risico (bijvoorbeeld van een wetswijziging);
- De data van levering;
- Het aangeven van het prijspeil en mogelijkheid van indexering van de prijzen;
- Eventuele opschortende voorwaarden in verband met nog niet bekende uitslagen van bodemonderzoek, archeologie en besluitvorming rond vergunningverlening;
- De staat van levering van gronden (bouw- en woonrijp).

publieke grondexploitatie

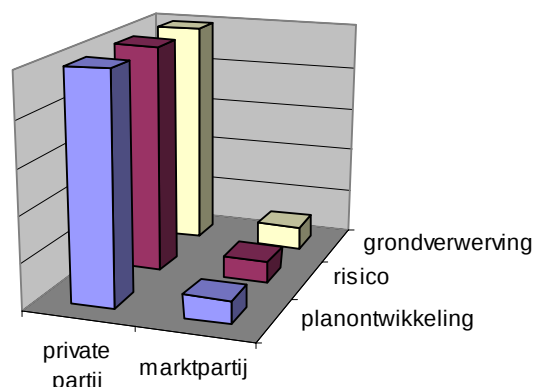


Fig. 5.3 grafiek invloed eigenschappen bij publieke grondexploitatie

5.4.1.b. Het model van zelfrealisatie

In dit model heeft een marktpartij de benodigde gronden voor het ontwikkelen van een project verworven. De private partij ontwikkelt een plan voor eigen rekening en risico conform het bestemmingsplan en de overige door de gemeente gestelde planologische kaders. De aanleg van de lokale infrastructuur en het bouw- en woonrijp maken kan door de gemeente gebeuren of door de ontwikkelaar. Wanneer dit door de gemeente gebeurt, zal de gemeente willen dat de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst tekent. In de exploitatieovereenkomst is geregeld dat de ontwikkelaar een bijdrage betaalt aan de gemeente voor de aanleg van openbare voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de plannen van de ontwikkelaar. In de exploitatieovereenkomst wordt het volgende opgenomen:

- **Bouwprogramma:**

zelfrealisatie

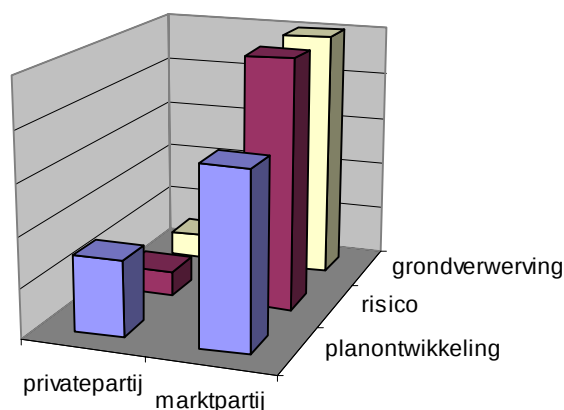


Fig. 5.4 grafiek invloed eigenschappen bij zelfrealisatie

Een vast onderdeel van een exploitatieovereenkomst is het beschrijven van het bouwprogramma dat de exploitant wil realiseren. Per project zal de mate waarin aan dit bouwprogramma eisen zijn gesteld, wat betreft bijvoorbeeld woningbouwcategorieën of het planning van realisering, verschillen.

- **Planvorming:**

Wanneer de gronden in een vroegtijdig stadium, wanneer de bouwplannen nog niet zover gedetailleerd zijn dat er een bouwvergunning kan worden aangevraagd, in handen komen van een private partij kan de gemeente randvoorwaarden stellen aan de nog te maken bouwplannen. Voor de ontwikkelaar ontstaat zo zekerheid dat de gemeente de plannen in de publiekrechtelijke procedure voor een bouwvergunning zal brengen. De gemeente kan uiteraard niet vastleggen dat zij ook daadwerkelijk een bouwvergunning zal afgeven omdat de plannen altijd vatbaar zijn voor bezwaren van belanghebbende.

- **Bouw- en woonrijp maken:**

Wanneer de ontwikkelaar voor de infrastructuur en het bouw- en woonrijp maken van de grond zorgt, wordt vaak in de overeenkomst opgenomen dat de gemeente het bestek wil goedkeuren. Tevens worden in de overeenkomst de werkzaamheden goed omschreven.

- **Overdracht van gronden:**

Indien de ontwikkelaar het bouw- en woonrijp maken verzorgt en het openbare gebied inricht, is het van belang wie de eigenaar is van de grond waarop dit gebeurt. Het openbare gebied moet uiteindelijk eigendom van de gemeente worden. In dit artikel wordt vermeld wanneer dit gebeurt en welke verplichtingen daar aan zitten. Bijvoorbeeld kan gesteld worden dat de ontwikkelaar gedurende 1 jaar na oplevering van het werk aan de gemeente de onderhoudsverplichtingen op zich neemt.

- **Kostenverhaal:**

In dit artikel staat welke kosten kunnen worden verhaald. Dit is sterk afhankelijk van de daadwerkelijk gemaakte kosten en de rolverdeling van de partijen.

Een ontwikkelaar is echter niet verplicht om een exploitatieovereenkomst af te sluiten. De gemeente kan de ontwikkelaar dan wel baatbelasting opleggen, maar dit dekt niet alle grondexploitatiekosten.

5.4.2. Het bouwclaim model

Het bouwclaim model komt vooral in beeld wanneer een gemeente een gebied wil ontwikkelen en in het gebied sprake is van gedeeltelijk, versnipperd, grondeigendom van ontwikkelaars terwijl de gemeente de grondexploitatie zelf wil doen. De gronden in het bezit van private partijen worden voor een vaste vierkante meter prijs aan de gemeente overgedragen. In ruil daarvoor krijgen de marktpartijen te zijner tijd een bepaald aantal bouwrijpe kavels toebedeeld. De partijen dienen het wel eens te worden over de

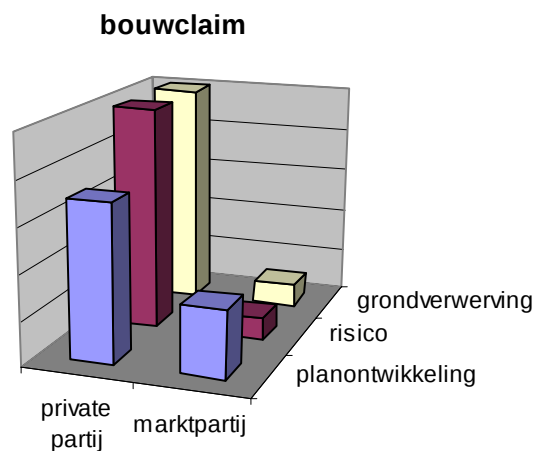


Fig. 5.5 grafiek invloed eigenschappen bij bouwclaim

inbrengprijs van de grond, de uitgifte prijs van de gronden en het programma wat de ontwikkelaar mag gaan bouwen.

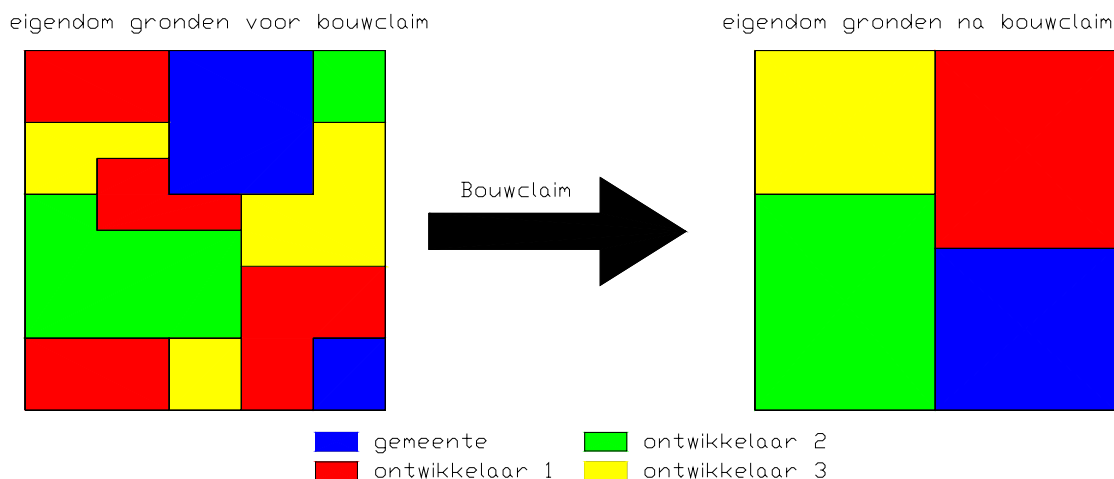


Fig. 5.6 grondverdeling bij bouwclaimmodel

De samenwerking tussen de partijen richt zich in dit model op de overeenstemming van de grondprijzen en over de hoofdlijnen van het plan. In de bouwclaimovereenkomst worden naast de algemene punten voor de realisatieovereenkomst, zoals besproken in dit hoofdstuk ook de volgende onderwerpen opgenomen:

- **Verkoop gronden aan de gemeente:**
Naast de grondprijs die betaald moet worden door de gemeente wordt hier ook het notariële transport vastgelegd. Tevens worden de aard en de omvang van de productierechten vastgelegd.
- **Planvorming en inrichting van het plangebied:**
Hoewel in een bouwclaim model de grondexploitatie, net zoals bij gemeentelijke gronduitgifte, een gemeentelijke aangelegenheid is, zal de marktpartij die bij de grondtransactie betrokken is toch enige invloed willen uitoefenen op de planontwikkeling. Dit is namelijk van directe invloed op de waarde van het vastgoed dat de ontwikkelaar wil gaan realiseren. In de bouwclaimovereenkomst staan daarom vaak bepalingen dat de gemeente overleg heeft met de marktpartijen op het gebied van stedenbouwkundig ontwerp, de verkaveling, de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte etc. De invloed die de ontwikkelaar kan uitoefenen is afhankelijk van de gronden die hij inbrengt. De omvang van de in te brengen gronden bepaalt immers mede de onderhandelingspositie van de partij.
- **De gronduitgifte:**
In feite is er sprake van reguliere gronduitgifte van bouwrijpe grond, zoals besproken in het model van zelfrealisatie. Indien een ontwikkelaar een bouwclaim heeft bedongen, maar zich niet heeft verplicht de grond af te nemen, draagt de gemeente dan ook het grondexploitatie risico. In de praktijk wordt dit risico vaak afgedekt door af te spreken dat de ontwikkelaar afnamegarantie heeft. Een belangrijk verschil met reguliere gronduitgifte is dat de gemeente geen vrije keus heeft aan wie de gemeente de grond uitgift.

Wanneer de gemeente de gemeentelijke voorwaarden voor gronduitgifte van toepassing verklaart, is het van belang dat in de overeenkomst wordt vastgelegd dat wanneer de bouwclaimovereenkomst en de algemene voorwaarden in strijd zijn met elkaar, het bepaalde in de bouwclaimovereenkomst voor gaat.

5.4.3. Het joint-venture model

Wanneer een marktpartij en de gemeente samen een vennootschap oprichten voor de realisatie van een project wordt dit een joint-venture model genoemd. De samenwerking beperkt zich over het algemeen tot een gezamenlijke grondexploitatie, omdat de gemeente geen belang heeft bij het ontwikkelen van commercieel vastgoed. De gemeente en de marktpartij richten een grondexploitatie maatschappij (GEM) op. Meer informatie over de juridische vormgeving van een gezamenlijk bedrijf tussen een publieke partij (de gemeente) en een private partij (de marktpartij) is te vinden in bijlage B1 juridische vormgeving van een GEM.

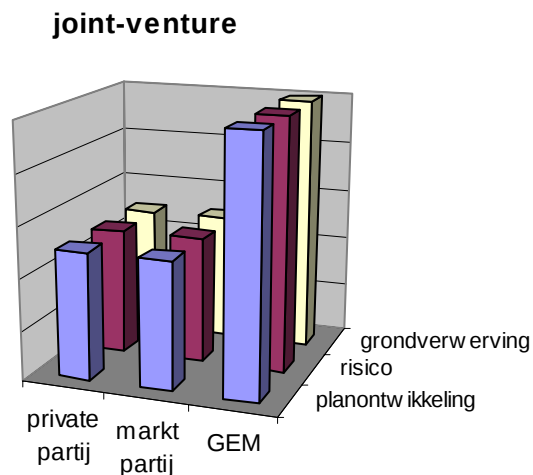


Fig. 5.7 grafiek invloed eigenschappen bij joint-venture

Het doel van de GEM is het verwerven van de grond voor het project, het bouw- en woonrijp maken van de grond en het uitgeven van de grond. Het grondexploitatie risico wordt gedragen door de GEM, en uiteindelijk wordt dit dus verdeeld tussen de gemeente en de marktpartij in de verhouding dat deze partijen participeren in de GEM. Behalve de centrale rol bij de grondexploitatie doet de GEM meestal ook voorstellen voor de nadere uitwerking van de plannen voor de locatie. Essentieel in het joint-venture model is dat de gemeente en de marktpartij de kosten, opbrengsten, risico's en de zeggenschap delen. Voor de gemeente betekent dit het inleveren van sturingsmogelijkheden in de planvorming, maar ook een verminderd grondexploitatie risico. Voor de marktpartij betekent dit juist het omgekeerde. Zij delen in het grondexploitatie risico maar krijgen invloed in de planvorming.

In veel gevallen is de marktpartij die deelneemt aan de GEM de ontwikkelaar en dus de afnemer van de grond. De marktpartij heeft enerzijds belang bij een hoge grondprijs als belanghebbende bij de GEM, maar anderzijds als afnemer van de grond belang bij een lage grondprijs. Om deze reden moet de gemeente dit als aandachtspunt bij de bespreking over de planinhoud en uitgifteprijs van de grond aanmerken.

Een joint-venture model komt vooral in beeld wanneer overheden een gebied willen ontwikkelen en in dat gebied sprake is van een aanzienlijke grondpositie van een of meerdere marktpartijen. Meerdere marktpartijen kunnen dan een consortium vormen. Ook kan het zo zijn dat de gemeente wel alle gronden heeft, maar er bewust voor kiest om de risico's te delen en het op afstand plaatsen van sommige taken. Hiermee kiest de gemeente dus ook voor een minder sterke regie van het hele proces dan bijvoorbeeld bij het bouwclaim model.

Om tot samenwerking in een GEM over te gaan, zullen de partijen overeenstemming moeten hebben bereikt over de financiële uitgangspunten, de hoofdlijnen van de planinhoud, de risicoverdeling en de zeggenschapsverdeling. Deze punten worden ook opgenomen in de realisatieovereenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst worden naast de algemene punten voor de realisatieovereenkomst, zoals besproken in dit hoofdstuk ook de volgende onderwerpen opgenomen:

- **Partijen bij de realisatieovereenkomst:**

Anders als bij overige realisatieovereenkomsten is bij het joint-venture model ook de GEM een partij. Dit is noodzakelijk omdat de GEM een opzichzelfstaande organisatie is welke zelf rechten en verplichtingen kan aangaan. De GEM is dan ook gebonden aan de afspraken welke in de realisatieovereenkomst staan.

- **Grondoverdracht:**

De overdracht van grond van zowel de gemeente als de marktpartij, vindt in eerste instantie plaats aan de GEM. De GEM maakt de gronden bouw- en woonrijp en draagt de grond bedoeld voor bebouwing over aan de marktpartij, die daarop vastgoed realiseert. Gronden bestemd voor infrastructuur en voor openbaar gebied draagt de GEM over aan de gemeente wanneer de inrichting van deze gronden is voltooid.

- **Verdeling van de risico's en zeggenschap van partijen in de GEM:**

Over het algemeen nemen de partijen ieder voor 50% deel in de GEM. De omvang van de grondposities van de verschillende partijen in het plangebied is niet bepalend voor het deelnemingspercentage van de partij. De verhouding tussen zeggenschap en risico tussen de partijen wordt vastgelegd.

5.4.4. Het concessiemodel

In het concessiemodel krijgen ontwikkelaars de beschikking over alle gronden in het projectplan doordat de gemeente het aan de ontwikkelaar verkoopt. Het bouw- en woonrijp maken van de gronden gebeurt voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente beperkt zich wat betreft de inrichting van de locatie tot het vaststellen van een programma van eisen, waaraan de ontwikkelaar bij de ontwikkeling van de locatie gebonden is. Het concessiemodel vertoont veel verwantschap met het model van zelfrealisatie. Er zijn echter twee verschillen:

- Het project start bij het concessiemodel vanuit een grotendeels gemeentelijke grondpositie, terwijl dat bij het model van zelfrealisatie juist vanuit een grotendeels private grondpositie gebeurt.
- De gemeente richt bij het model van zelfrealisatie in de regel zelf het openbare gebied in en moet de private partij dit betalen, terwijl bij het concessiemodel de private partij

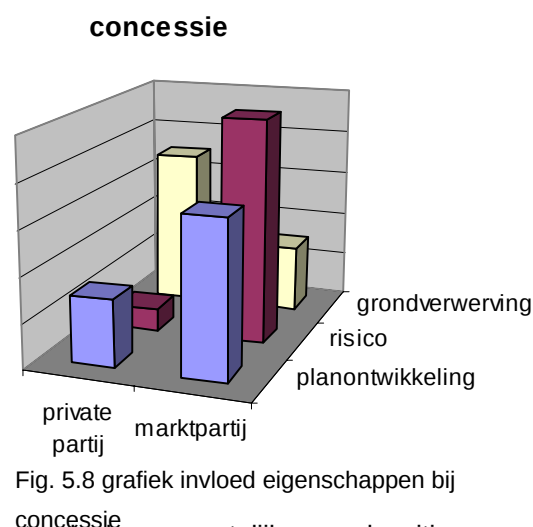


Fig. 5.8 grafiek invloed eigenschappen bij

verantwoordelijk voor de inrichting van het openbare gebied en de realisatie van publieke voorzieningen. Deze moeten echter wel passen binnen de door de gemeente opgestelde kwalitatieve randvoorwaarden.

Het concessiemodel komt in beeld wanneer een gemeente een gebied wil ontwikkelen, daarbinnen een vrijwel volledige grondpositie heeft en ervoor kiest om niet via de klassieke weg van de gemeentelijke gronduitgifte zelf verantwoordelijk te zijn voor het bouw- en woonrijp maken, de inrichting van het openbare gebied en de gronduitgifte, maar volstaat met het formuleren van een programma van eisen en de uitvoering overlaat aan een marktpartij. De keuze van dit model betekent automatisch dat de gemeente zich beperkt in haar sturing tot hoofdlijnen en de uitwerking overlaat aan de marktpartij.

In de overeenkomst tussen de gemeente en de marktpartij wordt in ieder geval het volgende vastgelegd:

- **De grondoverdracht door de gemeente aan de marktpartij:**

Het overdragen van grond kan op twee methodes bij het concessiemodel:

- a. De gemeente verkoopt alle gronden aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar richt de openbare gebieden in en draagt de grond vervolgens over aan de gemeente tegen vooraf afgesproken voorwaarden.
- b. De gemeente stelt aan de marktpartij de gronden ter beschikking om deze voor rekening en eigen risico van de ontwikkelaar in te richten. Echter uitsluitend de gronden, die bestemd zijn voor het realiseren van een bouwprogramma worden daadwerkelijk in eigendom overgedragen.

Bij de tweede methode is na voltooiing van het werk aan de openbare gebieden een grondoverdracht van de ontwikkelaar aan de gemeente niet nodig. Bovendien is de grondoverdracht van de gemeente naar de marktpartij beperkter van omvang dan bij de eerste methode. Om deze reden is de tweede methode aan te bevelen boven de eerste.

- **Betaling van de koopprijs van de grond:**

Betaling van de koopprijs kan plaatsvinden bij het aangaan van de overeenkomst of binnen een vaste periode daarna, bij het ter beschikking stellen van de gronden binnen het plangebied of bij het verkrijgen van een bruikbare bouwvergunning.

- **De verdere planvorming:**

De ontwikkelaar moet zich in dit model houden aan het door de gemeente opgestelde programma van eisen. De ontwikkelaar dient dit verder uit te werken naar een bestek. Wel kan worden opgenomen in het contract dat de uitgewerkte documenten worden besproken met de gemeente.

- **Eindtoets:**

De gemeente, en niet de marktpartij, is vrijwel altijd de toekomstige beheerder van het openbare gebied, en daarmee de drager van alle toekomstige kosten en risico's van het gebied. Het verdient daarom aanbeveling om aanvullende afspraken te maken over een eindtoets van de gemeente van de geleverde publieke werken. Ook kan de marktpartij alle rechten die zij na de oplevering nog tegenover de aannemer heeft, overdragen aan de gemeente.

5.5. Standaard samenwerkingsovereenkomst Dura Vermeer

Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV heeft geen standaard overeenkomst voor deze fase. Ook zijn er geen richtlijnen wat er in het contract moet staan. Wel zijn er enkele contracten welke als voorbeeld kunnen dienen voor het maken van een standaard of checklist.

5.6. Advies en uitwerking samenwerkingsovereenkomst

Aan de hand van § 5.4 en de overeenkomsten die al zijn gemaakt binnen Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV is er een standaard gemaakt welke hieronder te zien is.

[Titel overeenkomst (bv samenwerkingsovereenkomst)]

De ondergetekende:

Dura Vermeer Bouw Leidschendam B.V., gevestigd te Leidschendam, Overgoo 6, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [functie], de heer [naam], hierna te noemen "Dura Vermeer".

En

[bedrijfsnaam], gevestigd te [plaatsnaam], [adres], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [functie], de heer [naam], hierna te noemen "[afkorting bedrijfsnaam]".

Hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen"

Overwegende dat:

Voorgeschiedenis van of de aanloop naar het contract zijn geformuleerd.

Melding van belang zijnde contracten, relevante regelingen en andere schriftelijke stukken.

Op [datum] hebben de [gemeente] en Dura Vermeer een intentieovereenkomst gesloten met de mogelijkheden om de onderlinge samenwerking te onderzoeken. Ter uitvoering van deze intentieovereenkomst zijn ondermeer de [grondexploitatie en vastgoedexploitatie] vastgesteld.

Verklaren hierbij als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Definities

In de overeenkomst wordt verstaan onder:

- | | |
|---------------------------------|---|
| Beeldrichtlijnen: | de voor het exploitatiegebied te vervaardigen richtlijnen met betrekking tot de beeld-/kwaliteitsaspecten van de vastgoedobjecten en het openbaar gebied; |
| Bestek bouw- en woonrijp maken: | de bestekken voor het bouw en woonrijp maken; |
| Bestemmingsplan: | het bestemmingsplan [deelgebied], dat in [datum] door het college van Gedeputeerde Staten van [provincie] is goedgekeurd; |
| Bouwfase: | leder door de partijen aan te wijzen deel van het exploitatiegebied; |
| Bouwfaseplanning: | de in bijlage [bijlagenummer] weergegeven streeftijdsplanning voor de uitvoering van de ontwikkeling en realisatie van de desbetreffende bouwfase; |
| Bouwkavel: | elk voor bebouwing met een vastgoedobject in aanmerking komend afzonderlijk en aaneengesloten gedeelte van het exploitatiegebied c.q. een bouwfase, niet bestemd tot openbaar gebied, de zogenoemde vrije bouwkavels daaronder mede begrepen, een en ander zoals blijkend uit het verkavelingsplan; |

Bouwplan:	een definitief ontwerp van een of meerdere vastgoedobjecten, omvattende in ieder geval de massa, de interne en externe structuur, constructieve opbouw en de financiële aspecten;
Bouwprogramma:	het in bijlage [bijlagennummer] bij de overeenkomst weergegeventotaaloverzicht van het aantal, het soort en de financiering van de in het exploitatiegebied te ontwikkelen en realiseren vastgoedobjecten;
Bouwrijp maken: en	het geschikt maken van gronden voor verdere en beoogde inrichting bebouwing conform het in bijlage [bijlagennummer] bepaalde;
Bruikbare vergunning:	een vergunning waarbinnen tegen zes weken na de verlening ervan geen bezwaarschrift is ingediend, dan wel, indien wel een bezwaarschrift is ingediend, een verzoekschrift om een voorlopige voorziening door de voorzieningenrechter is afgewezen;
Bruto grondprijs:	de grondprijs voor de binnen het deelplan uit te geven grond die is gebaseerd op de door Dura Vermeer geprognosticeerde verkoopprijzen van de woningen, zulks overeenkomstig de berekingsstaat die als bijlage [bijlagennummer] bij deze overeenkomst is gevoegd en de daarbij behorende grondprijscurve;
Dag:	Werkbare werkdag;
Deelgebied:	leder als zodanig op de als bijlage [bijlagennummer] aan de overeenkomst gehechte kaart weergegeven deel van het exploitatiegebied.
Deficit:	het verschil tussen de door Dura Vermeer ingevolge een koopovereenkomst zoals bedoeld in artikel [artikelnummer] verschuldigde koopsom en de koopsom waarvoor Dura Vermeer de desbetreffende grond aan de gemeente verkoopt;
Deficitboekhouding:	de door Dura Vermeer te voeren boekhouding van het deficit, waarvan de uitgangspunten in bijlage [bijlagennummer] zijn opgenomen;
Dura Vermeer:	de besloten vennootschap Dura Vermeer Bouw Leidschendam B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (2266 JZ) Leidschendam, Overgoo 6 (kvk-nummer 27176221);
Exploitatiegebied:	het gebied zoals nader aangeduid op de als bijlage [bijlagennummer] aan de overeenkomst gehechte kaart;
Gebouwen met een Gemeenschapsfunctie:	niet-commerciële gebouwde voorzieningen zoals scholen, medische centra, kerken, buurtgebouwen, e.d.;
Gemeente:	de gemeente [gemeentenaam];
Grondexploitatie:	de periodiek te wijzigen grondexploitatie van de gemeente voor het exploitatiegebied, waarvan een concept als bijlage [bijlagennummer] aan de overeenkomst is gehecht.
Intentieovereenkomst:	de op [datum] tussen de gemeente en Dura Vermeer gesloten overeenkomst, aan partijen genoegzaam bekend;
Netto grondprijs:	de grondprijs voor de binnen het deelplan uit te geven grond die is afgeleid van de bruto-grondprijs door daarop alle relevante kosten in mindering te brengen;
Overeenkomst:	de onderhavige samenwerkingsovereenkomst;

Overlegstructuur:	de overlegstructuur zoals bedoeld in artikel [artikelnummer];
Planning:	de totaalplanning voor de uitvoering van de ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied, waarvan een concept is aangehecht als bijlage [bijlagenummer] bij de overeenkomst en die door partijen zal worden besproken en definitief gemaakt, en vervolgens van tijd tot tijd door partijen aan te passen;
Projectgroep:	de projectgroep zoals bedoeld in artikel [artikelnummer];
Startdocument:	de in bijlage [bijlagenummer] opgenomen gemeentelijke stukken;
Stuurgroep:	de stuurgroep zoals bedoeld in artikel [artikelnummer];
Vastgoedexploitatie:	de vastgoedexploitatie van Dura Vermeer voor het exploitatiegebied, aangevuld met het bouwprogramma, partijen genoegzaam bekend.
Verkavelingsplan:	de verkaveling van het exploitatiegebied c.q. bouwfases in bouwkavels en openbaar gebied, waarbij de begrenzing van een aan een watergang gelegen bouwkavel waar mogelijk ongeveer twee meter uit de waterkant in het water zal worden geplaatst;
Verkoopprijs:	de verkoopprijs van een woning 'vrij op naam'
Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp:	het als bijlage [bijlagenummer] opgenomen voorlopig stedenbouwkundig ontwerp versie [versienummer];
Woonrijp maken:	het inrichten van het openbaar gebied, in ieder geval omvattende het aanbrengen van voorzieningen van openbaar nut waaronder wegen, verkeerslichteninstallaties, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, straatnaamborden, waterpartijen, watergangen, bruggen (met uitzondering van de voor directe ontsluiting van uit te geven bouwkavels benodigde bruggen), tunnels en andere rechtstreeks met de aanleg en inrichting van deze voorzieningen en kunstwerken verband houdende werken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, waaronder begrepen de aanleg en inrichting van openbare speelplaatsen en speelweiden, openbare verlichting en brandkranen met de nodige aansluitingen, afwerking van waterhuishoudkundige voorzieningen (met inbegrip van drainagevoorzieningen op gebiedsniveau), milieutechnische en ecologisch noodzakelijke maatregelen en voorzieningen, alsmede het alsmede het voeren van coördinatie voor de aanleg van de nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven e.e.a. als aangegeven in bijlage [bijlagenummer].

Andere van belangzijnde definities zijn toegevoegd

Artikel 2 Samenwerking

1. Partijen komen hierbij overeen te zullen samenwerken, op basis van een nader te bepalen risicoverdeling, bij de ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied, op wijze zoals in de overeenkomst bepaald.
2. De samenwerking tussen partijen omvat op hoofdlijnen:

Samenwerking in hoofdlijnen opgesomd.

3. De ontwikkeling en realisatie van het project zal plaatsvinden met inachtneming van de bepalingen van de overeenkomst en voorts met inachtneming van:
 - a. Het bestemmingsplan
 - b. Het bouwbesluit en aanverwante regelgeving
 - c. Het bouwprogramma
 - d. De planningAlles voorzover daarvan niet in de bepalingen van de overeenkomst wordt afgeweken.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.3 zal de inhoud van het startdocument als onderlegger worden gehanteerd bij de in het kader van de overeenkomst te ontwikkelen beeldrichtlijnen, plannen en overige documenten.

Artikel 3 Duur van de overeenkomst***keuzeartikel***

1. Deze overeenkomst vangt aan op het moment van ondertekening door partijen en de overeenkomst duurt voort tot alle daaruit voortvloeiende verplichtingen door partijen zijn uitgevoerd. De overeenkomst kan niet tussentijds worden beëindigd, behoudens door ontbinding en door opzegging krachtens artikel 17 of 18.
2. Deze overeenkomst vangt aan op [datum] en de overeenkomst duurt voort tot alle daaruit voortvloeiende verplichtingen door partijen zijn uitgevoerd. De overeenkomst kan niet tussentijds worden beëindigd, behoudens door ontbinding en door opzegging krachtens artikel 17 of 18.

Artikel 4 Grondexploitatie en vastgoedexploitatie

1. In het kader van de ontwikkeling van het exploitatiegebied zal de grondexploitatie door en voor rekening en risico van [partij] worden gevoerd.
2. Dura Vermeer zal voor haar rekening en risico de vastgoedexploitatie voeren.
3. De grondexploitatie en de vastgoedexploitatie zijn gebaseerd op het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp. Uitgangspunt van de ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied is dat zowel de grondexploitatie als de vastgoedexploitatie sluitend zal zijn.

Artikel 5 Grondverwerving en bodemonderzoek

Wanneer niet alle gronden in bezit zijn van de in deze overeenkomst samenwerkende partijen dienen er afspraken worden gemaakt over wie de resterende gronden verwerft, tegen welke prijs dit maximaal mag worden gedaan en welke voorwaarden daaraan verbonden zitten (koopovereenkomst).

Bepaling opnemen wat te doen bij vervuilde grond

Artikel 6 Grondoverdracht

**In geval van een bouwclaim*

Gronden van de private partij worden overgedragen aan de gemeente. Partijen maken gezamenlijk plannen voor de gronden.*

1. Dura Vermeer zal de percelen, kadastraal bekend gemeente [gemeentenaam], sectie [sectienummer], nummers [nummer] in eigendom overdragen aan de gemeente conform de bepalingen van de model-koopovereenkomst zoals bijgevoegd in bijlage [bijlagennummer] en de model-leveringsakte die als bijlagen [bijlagennummer] zijn aangehecht, waarbij de koopsom blijkt uit het overzicht dat als bijlage [bijlagennummer] aan de overeenkomst is gehecht.

**In geval van joint-venture model*

Wanneer voor dit grondexploitatiemodel is gekozen dient er een GrondExploitatieMaatschappij (GEM) te worden opgericht door de partijen en deze dient mee te doen aan de overeenkomst. De GEM verzocht alle handelingen met het bouw- en woonrijp maken van gronden en het opstellen van plannen.*

1. Dura Vermeer zal de percelen, kadastraal bekend gemeente [gemeentenaam], sectie [sectienummer], nummers [nummer] in eigendom overdragen aan [naam GEM] en [partij] zal de percelen, kadastraal bekend gemeente [gemeentenaam], sectie [sectienummer], nummers [nummer] in eigendom overdragen aan [naam GEM] conform de bepalingen van de model-koopovereenkomst zoals bijgevoegd in bijlage [bijlagennummer] en de model-leveringsakte die als bijlagen [bijlagennummer] zijn aangehecht, waarbij de koopsom blijkt uit het overzicht dat als bijlage [bijlagennummer] aan de overeenkomst is gehecht.

**In geval van concessiemodel*

Wanneer voor dit grondexploitatiemodel is gekozen draagt de gemeente alle gronden over aan een marktpartij. Deze verzorgt dat de gronden bouw- en woonrijp worden aan de hand van kwalitatieve randvoorwaarden van de gemeente.*

1. [gemeente] zal de percelen, kadastraal bekend gemeente [gemeentenaam], sectie [sectienummer], nummers [nummer] in eigendom overdragen aan de Dura Vermeer conform de bepalingen van de model-koopovereenkomst zoals bijgevoegd in bijlage [bijlagennummer] en de model-leveringsakte die als bijlagen [bijlagennummer] zijn aangehecht, waarbij de koopsom blijkt uit het overzicht dat als bijlage [bijlagennummer] aan de overeenkomst is gehecht.

De vergoeding voor de overdracht van de gronden moet geregeld worden.

Artikel 7 Planontwikkeling

Bij een bouwclaimmodel is de gemeente uitvoerend en heeft Dura Vermeer inspraak

Partij a = gemeente

Partij b = Dura Vermeer

Partij c = Dura Vermeer

Bij een joint venture model is de GEM uitvoerend en hebben gemeente en Dura Vermeer inspraak

Partij a = GEM

Partij b = gemeente

Partij c = Dura Vermeer

Bij een concessie model is Dura Vermeer uitvoerend maar gehouden aan startdocument (PvE) van gemeente. Eventueel kan de gemeente inspraak hebben op de uitgewerkte documenten.

Partij a = Dura Vermeer

Partij b = gemeente

Partij c = Dura Vermeer

1. [partij a] zal voor haar rekening en risico beeldrichtlijnen uiterlijk op [datum] (laten) opstellen voor het exploitatiegebied, overeenkomstig het hierna in dit artikel 6 bepaalde.
2. De in artikel 1 bedoelde beeldrichtlijnen dienen te worden gebaseerd op de in artikel 2.3 en 2.4 bedoelde documenten.
3. [partij a] zal - via de overlegstructuur - voortdurend overleg voeren met [partij b+c] omtrent de voortgang en de vervaardiging van de in artikel 1 bedoelde beeldrichtlijnen.
4. [partij a] zal, voor haar rekening en risico, met inachtneming van de in artikel 2.3 en 2.4 bedoelde documenten en de in artikel 1 bedoelde beeldrichtlijnen inrichtingsplannen (doen) vervaardigen ten behoeve van de inrichting van het openbaar gebied, alsmede voor de realisatie van de benodigde aanpassing en uitbreiding van boven- en ondergrondse infrastructuur.
5. De door [partij a] ingevolge artikel 7 opgestelde beeldrichtlijnen en inrichtingsplannen behoeven de instemming van [partij b+c]. [partij b+c] zal haar instemming aan de beeldrichtlijnen niet onthouden indien deze beeldrichtlijnen ten aanzien van de vastgoedobjecten passen binnen de (financiële) kaders van de vastgoedexploitatie. [partij b+c] zal de instemming aan de inrichtingsplannen niet onthouden indien deze in overeenstemming zijn met de beeldrichtlijnen.
6. Indien [partij b+c] haar in artikel 5 bedoelde goedkeuring niet kan verlenen omdat de beeldrichtlijnen niet passen [criteria vaststellen waarom partij de beeldrichtlijnen en inrichtingsplannen mag afkeuren].

7. [partij a] zal terzake het in dit artikel bepaalde voortdurend overleg voeren met [partij b+c] middels de overlegstructuur.
8. [partij c] zal voor iedere bouwfase een verkavelingsplan opstellen en voor de in het exploitatiegebied c.q. bouwfasen te ontwikkelen en realiseren vastgoedobjecten bouwplannen ontwikkelen, zulks met inachtneming van:
 - De in artikel 2.3 bedoelde documenten;
 - De door [partij a] vastgestelde en door [partij b+c] goedgekeurde beeldrichtlijnen en inrichtingsplannen plannen zoals bedoeld in artikel 5; en
 - De bouwfaseplanning;
9. In aanvulling op het bepaalde in artikel 7.8. zal de inhoud van het startdocument als onderlegger worden gehanteerd voor de in dat artikellid bedoelde verkavelingsplannen en bouwplannen.
10. Bij het opstellen van de bouwplannen zal [partij c] in ieder geval voldoen aan de eisen van het bouwbesluit en alle andere relevante regelingen. Voorts zal zij zich ten behoeve van de bouwplannen maximaal inspannen om een hogere milieu-efficiency te bereiken.
11. De bouwplannen voor het exploitatiegebied zullen de realisatie [omschrijving project] bewerkstelligen, zoals nader uiteen gezet in bijlage [bijlagenummer].
12. De door [partij c] bij de vervaardiging van de in artikel 7.8. bedoelde verkavelingsplannen en bouwplannen in te schakelen architect(en) en overige adviseurs zullen in goed overleg met de [partij b] worden aangesteld.
13. De door [partij c] met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.8. ontwikkelde verkavelingsplannen en bouwplan(nen) behoeven de goedkeuring van [partij b]. Bij het ontwikkelen van de verkavelingsplannen en de bouwplan(nen) (tot en met de indiening van de aanvraag voor de desbetreffende bouwvergunningen) en de goedkeuring van die verkavelingsplannen en bouwplan(en) zijn partijen gebonden aan de bouwfaseplanning en de daarin beschreven werkwijze.

[partij c] heeft de plicht om alle aanvragen voor vergunningen zodanig tijdig, volledig, rechtens juist en zorgvuldig te doen en overigens alle voorgeschreven formaliteiten te vervullen, dat de verstrekking van de vergunningen en het bruikbaar worden ervan onder normale omstandigheden zonder enige vertraging kan plaatsvinden.

Artikel 8 Opstellen bestekken voor bouwrijp maken grond

alleen wanneer Dura Vermeer het bouwrijp maken van de grond uitvoert

Na goedkeuring van het definitief stedenbouwkundig ontwerp stelt Dura Vermeer op basis daarvan in fasen zoals voorzien in de tijdsplanning de bestekken voor het bouwrijp maken van de grond op.

Dura Vermeer legt de bestekken voor het bouwrijp maken van de grond conform de tijdsplanning ter goedkeuring aan [gemeente] voor. Ter goedkeuring toetst [gemeente] de bestekken voor het bouwrijp maken van de grond aan het overeengekomene.

Na goedkeuring worden de bestekken voor het bouwrijp maken van de grond als bijlage [bijlagennummer] bij deze overeenkomst gevoegd.

Dura Vermeer is verantwoordelijk en aansprakelijk voor gebreken in de bestekken voor het bouwrijp maken van de grond

Dura Vermeer legt de aanvragen tot het verkrijgen van de vergunningen, goedkeuring en ontheffing die nodig zijn voor het bouwrijp maken van de grond ter inzage voor aan [gemeente]

alleen toevoegen wanneer Dura Vermeer het bouwrijp maken van de grond uitvoert

Artikel 9 Koop- en realisatieovereenkomst

Partijen zullen voor het exploitatiegebied een of meerdere koop- en realisatieovereenkomst(en) per bouwfase sluiten, overeenkomstig het hierna in dit artikel bepaalde.

Een koop- en realisatieovereenkomst wordt gesloten indien en zodra:

- a. De eigendom van alle voor de ontwikkeling van de desbetreffende bouwfase benodigde onroerende zaken door [partij] is verworven;
- b. Het in artikel 7.8 bedoelde verkavelingsplan en de bouwplannen voor de desbetreffende bouwfase door [partij] zijn goedgekeurd; en
- c. [partij] ingevolge de bouwfaseplanning start met de verkoop van de voor de desbetreffende bouwfase beoogde vastgoedobjecten;

In de koop- en realisatieovereenkomst zullen in ieder geval de navolgende onderwerpen worden vastgelegd:

- a. de verplichting voor de gemeente om de in de desbetreffende bouwfase gelegen bouw kavels te verkopen aan Dura Vermeer, dan wel - in geval van een koop-aannemingsovereenkomst - een door Dura Vermeer aan te wijzen derde, met inachtneming van het navolgende:
 - I. De door Dura Vermeer aan de Gemeente te betalen grondprijzen zullen vastgesteld worden op grond van het als bijlage [bijlagennummer] opgenomen bouwprogramma;
 - II. De door de gemeente te leveren bouw kavels zullen niet belast zijn met hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van zakelijke gebruiksrechten,

- behoudens die welke blijken uit de openbare registers c.q. uit de aankomsttitel(s), ontruimd, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
- III. De feitelijke staat waarin de desbetreffende bouwkavels door de gemeente zullen worden geleverd, zal geschikt zijn voor de beoogde functie, met inachtneming van hetgeen partijen daaromtrent in de te sluiten koop- en realisatieovereenkomst(en) nader zullen vastleggen. De feitelijke staat zal in ieder geval zodanig zijn dat de bouwkavel(s) door de terzake bevoegde fiscale autoriteiten als bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelastingen 1968 aangemerkt kunnen worden;
- IV. De milieukundige staat van de desbetreffende onroerende zaken zal blijken uit een in opdracht van [partij] uit te voeren bodemonderzoek. Voorzover uit dit bodemonderzoek blijkt van verontreiniging, welke realisatie van de op de desbetreffende bouwkavels geprojecteerde vastgoedobjecten in de weg staat - zulks overeenkomstig de thans geldende wet- en regelgeving -, zullen de desbetreffende bouwkavels voor rekening en risico van [partij] worden gesaneerd opdat de bouwkavels geschikt zullen zijn voor het beoogde gebruik. In de te sluiten koop- en realisatieovereenkomst(en) zullen hieromtrent zonodig aanvullende afspraken worden gemaakt.
- V. Uitgangspunt is een gesloten grondbalans. Mocht door realisatie toch nog grond moeten worden afgevoerd, zijn de kosten van af- en aanvoer voor [partij].
- VI. De juridische eigendomsoverdracht van de bouwkavels kan op verzoek van Dura Vermeer rechtstreeks van de gemeente aan een door Dura Vermeer aan te wijzen derde geschieden met inachtneming van het gestelde in 8.3.a;
- VII. De koop- en realisatieovereenkomst zullen zodanige opschortende voorwaarden bevatten dat de koop- en realisatieovereenkomst eerst in werking treedt zodra de bouwkavels door de gemeente bouwrijp zijn gemaakt, alle voor de realisering van de desbetreffende bouwplannen vereiste vergunningen bruikbaar zijn en [percentage]% van de vastgoedobjecten van de desbetreffende bouwphase blijkens onherroepelijke schriftelijke koopovereenkomsten aan derden zijn verkocht. Dura Vermeer kan na overleg met de gemeente afstand doen van de opschortende voorwaarde terzake het beschikbaar zijn van bruikbare vergunningen, indien zij zulks onder de omstandigheden van het geval verantwoord acht;
- VIII. Indien de bouwkavels behorende tot de desbetreffende bouwphase bouwrijp zijn en alle voor de realisering van de desbetreffende bouwplannen vereiste vergunningen bruikbaar zijn, is Dura Vermeer verplicht binnen [aantal] weken alle bouwkavels in de bouwphase van de gemeente in eigendom af te nemen. Indien Dura Vermeer alsdan nog niet [percentage]% van de vastgoedobjecten van de desbetreffende bouwphase blijkens onherroepelijke schriftelijke koopovereenkomsten aan derden zijn verkocht dan wel sprake is van een andere zwaarwegende reden harerzijds, is Dura Vermeer gerechtigd de afnameverplichting hierboven vermeld op te schorten.
- IX. De zakenrechtelijke vormgeving welke vereist is voor de levering van de benodigde bouwkavels;
- X. De verplichting voor [partij] om de in de desbetreffende bouwphase gelegen onroerende zaken conform de bouwphaseplanning bouwrijp te maken en vervolgens conform een nader overeen te komen planning woonrijp te maken;

- XI. De verplichting voor Dura Vermeer tot realisatie van de bouwplannen, overeenkomstig de bouwvergunning en alle overige daaraan gestelde eisen;
 - XII. Het kwaliteitsniveau en het tijdstip van oplevering van de door de Gemeente te (doen) verrichten werkzaamheden in het kader van het woonrijp maken van het openbaar gebied in het exploitatiegebied c.q. het desbetreffende bouwfase en de bijbehorende boven- en ondergrondse infrastructuur;
 - XIII. Een planning voor de uit hoofde van de koop- en realisatieovereenkomst te verrichten werkzaamheden.
- b. De verplichting van partijen om, indien voor de desbetreffende bouwfase geen bouwvergunning wordt verkregen omdat Gedeputeerde Staten de voor verkrijging van de bouwvergunning benodigde verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in artikel [artikelnummer] van het bestemmingsplan [gebied] en/of artikel 50 Woningwet, weigeren, dan wel ten gevolge van een voorlopige voorziening door de voorzieningenrechter van de rechtbank, sector bestuursrecht, de bouwvergunning wordt geschorst en/of door de rechtbank, sector bestuursrecht, de bouwvergunning wordt vernietigd, met elkaar in overleg te treden omtrent de ontstane situatie, waarbij zij rekening zullen houden met elkaars belangen en zich zullen inspannen om elkaar zo min mogelijk schade te berokkenen. Beide partijen zijn dan gehouden in goed overleg zich maximaal in te spannen, opdat alsnog een bouwvergunning kan worden verkregen: dit kan inhouden een aanpassing van het bouwplan.
- c. Indien het overleg bedoeld in artikel 8.3b niet binnen drie maanden tot overeenstemming heeft geleid, heeft ieder der partijen het recht ten aanzien van deze bouwfase zonder rechterlijke tussenkomst en zonder dat partijen ten opzichte van elkaar tot enige schadevergoeding gehouden zijn de koop- en realisatieovereenkomst te beëindigen. Indien de Gemeente binnen vier jaar na een dergelijke beëindiging wenst over te gaan tot enigerlei vorm van realisatie van de in de desbetreffende bouwfase gelegen bouw kavels, is zij verplicht deze eerst aan te bieden aan Dura Vermeer. Dura Vermeer is alsdan verplicht binnen drie maanden te besluiten omtrent het aanbod van de Gemeente. Indien Dura Vermeer het aanbod afwijst, is de Gemeente vrij om de in de desbetreffende bouwfase gelegen bouw kavels aan een derde aan te bieden, doch niet onder gunstiger voorwaarden.

Artikel 10 Publiekrechtelijk kader

De gemeente zal zoveel mogelijk, doch met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, bevorderen dat alle noodzakelijke procedures in het kader van de hierna bedoelde uitwerkingsplannen worden gevoerd c.q. behandeld.

1. De in artikel 2.3 en 2.4 bedoelde documenten, de ingevolge artikel 5 door [partij] goedgekeurde beeldrichtlijnen en plannen, alsmede de ingevolge artikel 7.8 door [partij] opgestelde verkavelingsplannen en bouwplannen dienen als onderlegger voor de door de gemeente op te stellen uitwerkingsplan(nen) - zoals bedoeld in artikel 11 WRO - voor het exploitatiegebied.

De gemeente zal zo spoedig mogelijk de uitwerkingsplan(nen), die realisatie van de ontwikkeling van het exploitatiegebied c.q. bouwfase mogelijk maken, conform de planning in procedure brengen.

De gemeente zal, met inachtneming van wettelijke procedures (termijnen daaronder begrepen), de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en de gemeentelijke beïnvloedingsmogelijkheden, voorts zoveel mogelijk bevorderen dat - na verkregen ontvankelijke aanvragen - alle vergunningen, ontheffingen, vrijstelling en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de ontwikkeling van het exploitatiegebied c.q. bouwfase, conform de planning verleend en onherroepelijk zullen worden. Voorzover de gemeente terzake van de hiervoor bedoelde aanvragen zelf besluiten dient te nemen zal zij de desbetreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen.

Iedere partij zal, zulks conform de planning, zorgdragen voor de indiening van ontvankelijke aanvragen voor de vergunningen benodigd voor de door de desbetreffende partij te verrichten werkzaamheden. Partijen zullen hieromtrent overleg voeren binnen de overlegstructuur.

Het in de overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeente onverlet.

Artikel 11 Planschade

Partijen verplichten zich jegens elkaar om zich in te spannen om bij de vervaardigen van de bouwplannen schadevergoedingen van derden uit hoofde van planschade ingevolge de wet op de ruimtelijke ordening, te voorkomen. In de koop-realisatieovereenkomsten zal daartoe - zover toegelaten door het GIW en vigerende wetgeving - ten laste van de toekomstige eigenaren (de kopers van de particuliere woningen of andere vastgoedobjecten) een regeling worden opgenomen om voorzover mogelijk planschadeclaims als gevolg van de planrealisatie in het plangebied [naam] te voorkomen.

Artikel 12 Organisatie en overleg

Gedurende de looptijd van de overeenkomst zullen [partijen] op voet van gelijkwaardigheid participeren in een gezamenlijke overlegstructuur.

Het partijenoverleg vindt plaats in:

- Een stuurgroep zoals omschreven in artikel 12.3;
- Een projectgroep zoals omschreven in artikel 12.4;
- Werkgroepen zoals omschreven in artikel 12.5.

De stuurgroep bestaat uit:

- [Leden stuurgroep invullen]

De stuurgroep heeft in het bijzonder tot taak:

- Overleg voeren met betrekking tot de haalbaarheid zoals aangegeven in lid 1 van dit artikel;
- Bespreking van door de projectgroep opengestelde rapportages;
- Voorbereiding van documenten die ingevolge de overeenkomst ter toetsing en/of besluitvorming aan een partij worden voorgelegd.

De projectgroep bestaat uit:

- [Leden projectgroep invullen]

De projectgroep heeft in het bijzonder tot taak:

- Overleg voeren met betrekking tot de haalbaarheid zoals aangegeven in lid 1 van dit artikel;
- Opstellen van rapportages ten behoeve van de stuurgroep;
- Voorbereiden van documenten die ingevolge de overeenkomst ter toetsing of besluitvorming aan een partij worden voorgelegd.

Partijen kunnen besluiten een of meer werkgroepen in te stellen ter ondersteuning van de projectgroep.

Partijen bepalen per in te stellen werkgroep met welke taak de werkgroep wordt belast, wie in de werkgroep zitting nemen en hoe de te volgen werkwijze zal zijn.

Gedurende de looptijd van deze overeenkomst treden de stuurgroep, de projectgroep en de eventuele werkgroepen zo dikwijls als gewenst in overleg om alle onderwerpen die voor de beoordeling relevant zijn te bespreken

Artikel 13 Geheimhouding

Wanneer geheimhouding gewenst is dit vermelden in dit artikel. Tevens dient de duur van de geheimhouding vermeld te worden.

Artikel 14 Kosten

Tenzij in de overeenkomst uitdrukkelijk anders bepaald, dragen de partijen ieder hun eigen in- en externe kosten welke dienen te worden gemaakt bij de uitvoering van de ingevolge de overeenkomst aan hen toebedeelde activiteiten.

Beëindiging van de overeenkomst geeft geen van partijen enig recht op vergoeding van de hiervoor bedoelde kosten door de andere partij, onverminderd schadevergoedingsplichten welke de wet verbindt aan niet-nakoming of onrechtmatige daad.

Artikel 15 Overdracht van rechten en verplichtingen

Partijen zijn niet gerechtigd anders dan na schriftelijk verkregen toestemming van de andere partij rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst over te dragen aan derden.

Partijen werken samen op basis van exclusiviteit, derhalve met uitsluiting van derden.

Mits de partijen daartoe unaniem besluiten, kunnen derden tot deze overeenkomst toetreden.

Artikel 16 Fiscaliteit en leges

Partijen zullen streven naar een zo gunstig mogelijk fiscaal regime bij de uitvoering van de overeenkomst en de nog te sluiten koop- en realisatieovereenkomst(en), zonodig onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Waar nodig vindt overleg plaats met de fiscale autoriteiten.

Indien en voor zover Dura Vermeer tijdens de realisatiefase van het exploitatiegebied objecten zal hebben op gronden in het exploitatiegebied, die tot precarioheffing aanleiding zouden kunnen geven zal terzake de vrijstelling gelden ten behoeve van krachtens overeenkomst gedoogde objecten.

Artikel 17 Beëindiging

Indien een partij, ondanks behoorlijke ingebrekestelling per aangetekend schrijven, in ernstige mate toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst, is de andere partij bevoegd de overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen jegens de partij die aanleiding gaf tot deze beëindiging, onverminderd het recht van de verzoekende partij om nakoming, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van de partij die aanleiding gaf tot de beëindiging.

1. Onder 'in ernstige mate toerekenbaar tekortschieten' in de zin van artikel 17.1 wordt verstaan een zodanig toerekenbaar tekortschieten dat van de andere Partij in redelijkheid niet verlangd kan worden dat zij de Overeenkomst laat voortduren.
2. Ontbinding ingevolge artikel 17.1 kan niet buiten rechte geschieden, doch uitsluitend door toepassing van artikel 20.

Deze overeenkomst kan uitsluitend per direct tussentijds worden opgezegd of beëindigd in geval van (1) een faillissement of surseance van betaling, tenzij dit binnen twee weken is opgeheven, door middel van aangetekende brief aan de curator en (2) in geval van een materiele tekortkoming van één van de partijen in de nakoming van haar verplichtingen op grond van de wet of deze overeenkomst, waarvan deze partij genoegzaam in gebreke is gesteld en in de gelegenheid is gesteld alsnog haar verplichtingen na te komen en zij dit nalaat of weigert.

3. Bij opzegging of beëindiging van de overeenkomst draagt iedere partij haar eigen kosten en spreken zij elkaar niet aan uit welken hoofde ook, met uitzondering van het bepaalde in artikel 20.

Artikel 18 Onvoorziene omstandigheden

Indien door sterk veranderde marktomstandigheden of andere onvoorziene omstandigheden de (financiële) haalbaarheid van de ontwikkeling van het exploitatiegebied op basis van de in de overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen bedoelde uitgangspunten niet meer of niet meer geheel mogelijk blijkt te zijn, zullen partijen met elkaar in overleg treden over mogelijke oplossingen en/of alternatieven. Deze situatie kan zich met name voordoen indien de thans bestaande verwachtingen met betrekking tot verwervingsmogelijkheden van de grond, woonprijsontwikkeling en/of het planologisch kader niet haalbaar blijken te zijn. Indien geen bevredigende oplossing of alternatief kan worden gevonden hebben beide Partijen alsdan het recht af te zien van verdere planontwikkeling, na de andere partij gedurende een redelijke termijn in de gelegenheid te hebben gesteld een laatste voorstel voor een oplossing of alternatief aan te dragen. Alsdan kan de overeenkomst worden beëindigd door opzegging.

Partijen zijn terzake van een opzegging krachtens dit artikel over en weer geen andere vergoedingen verschuldigd. Als de gemeente of Dura Vermeer binnen [jaar] jaar na de opzegging alsnog de mogelijkheden ziet om tot planontwikkeling te komen, zijn partijen verplicht alsnog de andere partij in de gelegenheid te stellen om binnen [maanden] maanden na deze mededeling te beslissen op dat punt opnieuw de samenwerking voor dat desbetreffende gebied aan te gaan. Wanneer partijen terzake van een door de gemeente gedaan voorstel geen overeenstemming bereiken, kan de gemeente de inmiddels door Dura Vermeer opgestelde plannen overnemen tegen betaling van een redelijke vergoeding. De gemeente mag de door haar opgestelde producten vrijelijk en kosteloos gebruiken.

Artikel 19 Deelbaarheid

Indien één of meer bepalingen uit de overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, waaronder begrepen koop- en realisatieovereenkomst(en), niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.

Artikel 20 Intellectuele eigendom

Per project formuleren.

In geval van beëindiging van de overeenkomst vergoeding van de verrichte werkzaamheden bij gebruik van de producten.

Artikel 21 Bevoegd orgaan Gemeente

Indien krachtens de bepalingen van de overeenkomst of van één van de bijlagen en/of van nadere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, waaronder begrepen koop- en realisatieovereenkomst(en), de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de gemeente vereist is, wordt daarmee bedoeld op de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente, tenzij uit de desbetreffende bepaling(en) uitdrukkelijk voortvloeit dat de vereiste medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming dient te worden verleend door de raad van de gemeente. Het in dit artikel bepaalde is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de raad of de burgemeester van de Gemeente.

Artikel 22 Geschillenregeling

1. Geschillen uit hoofde van de overeenkomst, danwel uit hoofde van overeenkomsten welke daaruit voortvloeien of daarmee samenhangen, zullen uitsluitend worden beslecht door het [arbitrage] te [plaats], doch niet dan nadat de in artikel 2 bedoelde procedure is doorlopen. In spoedeisende gevallen kunnen partijen te allen tijde een voorziening in arbitraal kort geding vorderen.
2. Ingeval van een geschil zoals bedoeld in artikel 1 zullen partijen te goeder trouw trachten dat geschil in eerste instantie minnelijk te regelen binnen een termijn van 10 dagen nadat één der partijen aan de andere partij schriftelijk heeft gemeld dat er sprake is van een geschil. Voor zover het geschil niet binnen de gestelde van 10 dagen minnelijk is geregeld, zullen het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en de raad van bestuur van Dura Vermeer binnen een termijn van 10 dagen trachten het geschil alsnog te goeder trouw minnelijk te regelen.

Een tussen partijen overeengekomen minnelijke regeling zoals bedoeld in artikel 21.2 bindt hen slechts indien en voorzover deze schriftelijk tussen hen is overeengekomen.

Artikel 23 Diversen

De considerans en de bijlagen vormen een onlosmakelijk onderdeel van de overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de overeenkomst en de inhoud van de considerans of de bijlagen, prevaleert het in de overeenkomst bepaalde. In geval van strijdigheden tussen de bijlagen prevaleert de bijlage die als eerste genoemd is.

Op de in Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Titels boven de artikelen dienen slechts de leesbaarheid te bevorderen en hebben geen juridische betekenis.

Aldus overeengekomen en in [aantal exemplaren] getekend te [plaats] op [datum].

Voor Dura Vermeer
Bouw Leidschendam B.V.,

voor [partij]

[naam]
[functie]

[naam]
[functie]

Checklist samenwerkings- overeenkomst


DURA VERMEER

Algemeen	
de overeenkomst heeft een passende titel gekregen	☐
partijen zijn benoemt	☐
Considerans	
voorgeschiedenis van of aanloop naar de overeenkomst zijn geformuleerd	☐
van belangzijnde contracten, relevante regelingen en andere schriftelijke stukken waaronder de intentieovereenkomst zijn benoemd	☐
Artikel 1 Definities	
van belangzijnde definities zijn vermeld en hun betekenis omschreven	☐
Artikel 2 Samenwerking	
partijen komen overeen te zullen samenwerken bij de ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied zoals in de overeenkomst bepaald	☐
hoofddlijnen van de samenwerking zijn omschreven	☐
ontwikkeling en realisatie zal plaatsvinden met inachtneming van bepalingen van de overeenkomst, het bestemmingsplan, het bouwbesluit, het bouwprogramma en de planning	☐
de inhoud van het startdocument wordt als onderlegger gehanteerd bij het ontwikkelen van de beeldrichtlijnen, plannen en overige documenten	☐
Artikel 3 Duur van de overeenkomst	
wanneer de overeenkomst in werking treedt is benoemd	☐
de overeenkomst duurt voort totdat alle verplichtingen door de partijen zijn uitgevoerd	☐
de overeenkomst kan niet tussentijds worden beëindigd behoudens door ontbinding en opzegging zoals vermeld in deze overeenkomst	☐
Artikel 4 Grondexploitatie en vastgoedexploitatie	
benoemd is voor welke partij het risico en kosten voor de grondexploitatie. Uitgangspunt is dat de grondexploitatie sluitend is	☐
voor welke partij het risico en kosten voor de vastgoedexploitatie is benoemd. Uitgangspunt is dat de vastgoedexploitatie sluitend is	☐
de grondexploitatie en vastgoedexploitatie is gebaseerd op het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp	☐
Artikel 5 Grondverwerving en bodemonderzoek	
er is vastgelegd wie de gronden verworft	☐
er is vastgelegd tegen welke maximale prijs de gronden worden verworft en welke voorwaarden er aan verbonden zitten	☐
er zijn bepalingen opgenomen wat te doen bij vervuilde grond	☐
Artikel 6 Grondoverdracht	
bouwclaim (gronden van de private partij worden overgedragen aan de gemeente. Partijen maken gezamenlijk plannen voor de gronden)	☐
over te dragen gronden aan de gemeente zijn kadastraal benoemd	☐
model-koopovereenkomst en modelleveringsakte zijn toegevoegd	☐
koopsom is vastgelegd	☐
joint-venture (er dient een GrondExploitatieMaatschappij (GEM) opgericht te worden. Deze dient mee te doen als partij aan de overeenkomst. De GEM verzorgt alle handelingen met het bouw- en woonrijp maken van gronden en het opstellen van plannen)	☐
partijen dragen hun grond over aan de GEM	☐
gronden zijn kadastraal benoemd	☐
model-koopovereenkomst en modelleveringsakte zijn toegevoegd	☐
koopsom is vastgelegd	☐
concessie (de gemeente draagt alle gronden over aan de private partij. Deze verzorgt dat de gronden bouw- en woonrijp worden gemaakt aan de hand van kwalitatieve randvoorwaarden van de gemeente)	☐
over te dragen gronden aan de gemeente zijn kadastraal benoemd	☐
model-koopovereenkomst en modelleveringsakte zijn toegevoegd	☐
koopsom is vastgelegd	☐

Checklist samenwerkings- overeenkomst


DURA VERMEER

Artikel 7 Planontwikkeling

- ☐ benoemd is wie voor eigen rekening en risico de beeldrichtlijnen op en wanneer dit klaar moet zijn
- ☐ beeldrichtlijnen dienen gebaseerd te zijn op de in artikel 2.3 en 2.4 genoemde artikelen
- ☐ partijen zullen via de overlegstructuur overleg voeren omtrent de voortgang en vervaardiging van de beeldrichtlijnen
- ☐ benoemd is wie voor eigen rekening en risico de beeldrichtlijnen uitwerkt tot inrichting van het openbaar gebied wanneer dit klaar moet zijn
- ☐ benoemd is wie voor eigen rekening en risico inrichtingsplannen vervaardigen ten behoeven van de inrichting van het openbaar gebied
- ☐ beide partijen dienen in te stemmen met de beeldrichtlijnen. Instemming mag alleen worden onthouden indien deze niet passen binnen vooraf vastgestelde criteria
- ☐ partijen zullen via de overlegstructuur overleg voeren omtrent de voortgang en vervaardiging van de inrichtingsplannen van het openbaar gebied
- ☐ bepaalt is wie voor het verkavelingsplan opstelt en wie de te bouwplannen ontwikkelt. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de documenten van artikel 2.3, de beeldrichtlijnen en de bouwfaselanning. Als onderlegger wordt het startdocument gebruikt
- ☐ omschrijving van de bouwplannen is vermeld
- ☐ architecten en overige adviseurs zullen worden aangesteld in goed overleg met samenwerkende partij
- ☐ verkavelingsplannen en bouwplannen dienen de goedkeuring van beide partijen te hebben

Artikel 8 Opstellen bestekken voor bouwrijp maken van grond

- ☐ alleen wanneer Dura Vermeer het bouwrijp maken van de grond uitvoert
- ☐ Dura Vermeer stelt na goedkeuring van het stedenbouwkundig ontwerp de bestekken voor het bouwrijp maken van de grond op
- ☐ bepaalt is wanneer de bestekken ter goedkeuring moeten worden voorgelegd, en waaraan moet worden getoetst
- ☐ bepaald is wie verantwoordelijk en aansprakelijk voor gebreken in de bestekken voor het bouwrijp maken van de grond is
- ☐ bepaalt is wie de aanvraag tot het verkrijgen van de vergunning, goedkeuring en ontheffing die nodig is voor het bouwrijp maken van de grond ter inzage legt
- ☐ bij wie dit ter inzage moet worden gelegd

Artikel 9 Koop- en realisatieovereenkomst

- ☐ de kooprealisatieovereenkomst wordt gesloten wanneer alle benodigde ontroerende zaken voor de ontwikkeling zijn verworven, de verkavelingsplannen en bouwplannen zijn goedgekeurd en de verkoop van de vastgoedobjecten is gestart
- ☐ in de koop- en realisatieovereenkomst worden de volgende onderwerpen vastgelegd:
- ☐ de verplichting om de bouw kavels te verkopen aan Dura Vermeer of in geval van een koop/-aannemingsovereenkomst een door Dura Vermeer aan te wijzen derde met in achtname van het volgende:
- ☐ -grondprijzen zijn vastgesteld
- ☐ -bouw kavels zijn niet belast met hypothecaire inschrijving en beslag, vrij van zakelijke gebruiksrechten, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten
- ☐ -de feitelijke staat van de bouw kavels die door de gemeente worden geleverd zal geschikt zijn voor de beoogde functie
- ☐ -bepaalt is wie het bodemonderzoek uitvoert, en in geval van verontreiniging wie de sanering betaalt
- ☐ -uitgangspunt is een gesloten grondbalans, wanneer er grond wordt afgevoerd is bepaald voor wie deze kosten zijn
- ☐ -de koop- en realisatieovereenkomst bevat zodanige opschortende voorwaarden dat de bouw kavels bouwrijp zijn gemaakt, dat er een vergunning is en dat een bepaald percentage van het vastgoedobject is verkocht
- ☐ -gemeente dient de gronden bouwrijp en woonrijp te maken volgens de planning
- ☐ -het kwaliteitsniveau van het woonrijp maken is geregeld
- ☐ wanneer er geen bouwvergunning wordt verkregen of deze wordt geschorst of vernietigd treden de samenwerkende partijen in overleg

Artikel 10 Publiek rechtelijk kader

- ☐ inspanningsverplichting van de gemeente voor de bevordering van noodzakelijke procedures

Artikel 11 Planschade

- ☐ bepaalt is dat planschade moet zoveel mogelijk voorkomen worden en manier waarop dit moet worden voorkomen

Checklist samenwerkings- overeenkomst


DURA VERMEER

Artikel 12 Organisatie en overleg	
overleg vindt plaats op voet van gelijkwaardigheid	☐
partijoverleg vindt plaats in stuurgroepen, projectgroepen en werkgroepen	☐
vastgelegd is wie er in de desbetreffende groepen zitting neemt	☐
vastgelegd is wat de taken zijn van de groepen	☐
vastgelegd is hoe vaak er overleg in de groepen plaats vindt	☐
Artikel 13 Geheimhouding	
geheimhouding is bepaald	☐
duur van de geheimhouding is bepaald	☐
Artikel 14 Kosten	
partijen dragen hun eigen in- en externe kosten tenzij in de overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald	☐
bij beëindiging van de overeenkomst heeft geen van de partijen recht op vergoeding van hiervoor bedoelde kosten, onverminderd schadevergoedingsplichten welke de wet verbindt aan niet-nakoming of onrechtmatige daad	☐
Artikel 15 Overdracht van rechten en verplichtingen	
partijen zijn niet gerechtigd anders dan na schriftelijk verkregen toestemming van andere partij rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst over te dragen aan derden	☐
partijen werken samen op basis van exclusiviteit, derhalve met uitsluiting van derden	☐
derden kunnen alleen toetreden indien de partijen daartoe unaniem besluiten	☐
Artikel 16 Fiscaliteit en leges	
partijen zullen streven naar een zo gunstig mogelijk fiscaal regime bij de uitvoering van de overeenkomst en de nog te sluiten koop- en realisatieovereenkomst, zonodig onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Waar nodig vindt overleg plaats met de fiscale autoriteiten	☐
objecten op gronden van het exploitatiegebied tijdens de realisatiefase, hebben vrijstelling van precario	☐
Artikel 17 Beëindiging	
wanneer een partij toerekenbaar tekort schiet dient de wederpartij een ingebrekestelling per aangetekend schrijven te versturen	☐
wanneer de partij hierna nog steeds toerekenbaar tekort schiet is de wederpartij bevoegd de overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen	☐
betekenis toerekenbaar tekortschieten is omschreven	☐
ontbinding ingevolge artikel 17.1 kan niet buiten rechte geschieden, doch uitsluitend door toepassing van artikel 20	☐
de overeenkomst kan alleen per direct worden opgezegd in geval van faillissement of surseance van betaling, tenzij dit binnen 2 weken is opgeheven, door middel van aangetekende brief aan de curator en in geval van een materiele tekortkoming van een van de partijen, waarvan de partij in gebreken is gesteld	☐
bepaald is wat er gebeurt met de kosten bij beëindiging of opzegging van de overeenkomst	☐
Artikel 18 Onvoorziene omstandigheden	
bepaald is wat te doen bij sterk veranderde marktomstandigheden	☐
Artikel 19 Deelbaarheid	
een bepaling is opgenomen dat wanneer een onderdeel uit de overeenkomst niet geldig is, heeft dit geen invloed op de geldigheid van de overige onderdelen van de overeenkomst	☐
Artikel 20 Intellectuele eigendom	
er is geformuleerd wat te doen met de gemaakte producten in geval van beëindiging of opzegging van de overeenkomst	☐
Artikel 21 Bevoegd orgaan gemeente	
bepaald is dat medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de gemeente vereist is hiermee het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente is bedoeld tenzij uitdrukkelijk voortvloeit dat dit door de raad van de gemeente dient te gebeuren	☐
Artikel 22 Geschillenregeling	
bepaald is welke arbitrage geschillen beslecht	☐
bepaald is dat in spoedeisende gevallen een kort geding plaats zal vinden	☐
bepaald is dat partijen eert ter goeder trouw trachten het probleem op te lossen	☐
Artikel 23 Diverse	
consideransen en bijlagen maken deel uit van de overeenkomst	☐
overeenkomst prevaleert de bijlagen in geval van discrepantie	☐
de algemene termijnenwet is van toepassing verklaart	☐
titels boven de artikelen dienen slechts de leesbaarheid te bevorderen en hebben geen juridische betekenis	☐

6. OPDRACHTVERSTREKKING ADVISEUR

In het onderstaande schema is te zien welke activiteiten bij de ontwerpfase komen kijken.

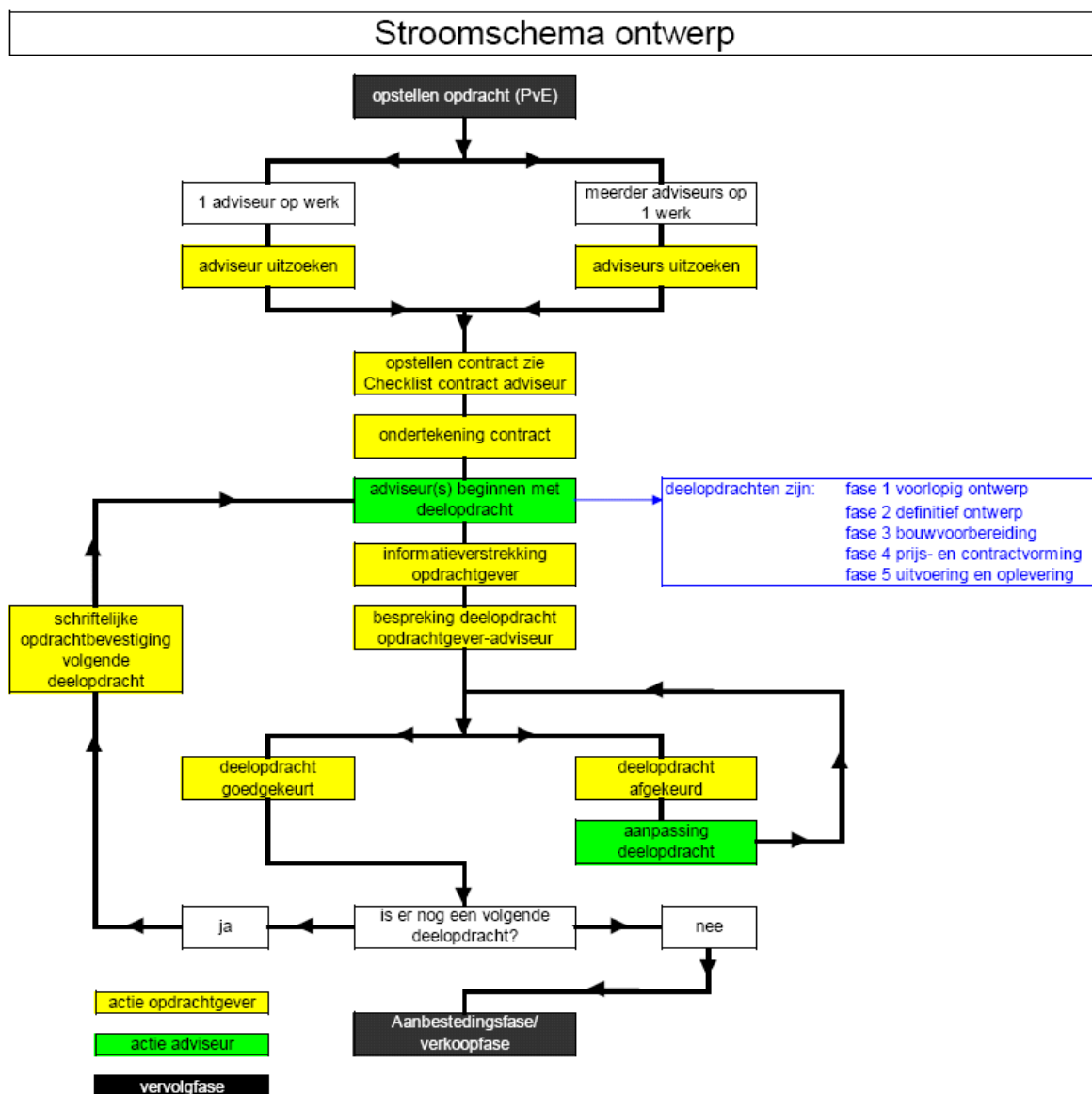


Fig. 6.1 stroomschema ontwerpfase

Om de opdrachtverstrekking vast te leggen tussen de opdrachtgever en adviseur (bv de architect, de constructeur etc.) wordt er een contract tussen de partijen overeengekomen. In dit contract staan de rechten en plichten van de partijen. Sinds 2005 is er een opvolger van de SR 97 en de RVOI 2001 gekomen. De SR 97 en de RVOI 2001 zijn samengevoegd met enkele aanpassingen in de DNR 2005. In de DNR worden de rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en adviseur bepaald.

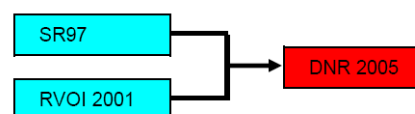


Fig 6.2 SR&RVOI worden DNR

Het initiatief voor het maken van een eenduidige regeling voor alle adviseurs werd ingegeven door het feit dat de verschillende disciplines in de bouw actief met ontwerp, advies en management steeds vaker vroegtijdig met elkaar aan tafel zitten om te komen tot een geïntegreerd ontwerp. Branchebreed werd de noodzaak tot een nieuwe regeling onderkend. Er was dus plaats voor één eenduidige en vervangende regeling voor de SR 1997 en de RVOI 2001, die

gelijkluidend de verhouding opdrachtgever en ontwerpende partijen zou regelen. Nieuw is dat de gangbare basis- en aanvullende werkzaamheden van de diverse adviseurs gedurende de verschillende fasen van het ontwerpproces uitgeschreven en volledig in elkaar onderlinge verband zijn gebracht in de vorm van een standaard taakbeschrijving. Eveneens is nieuw dat de regeling de mogelijkheid biedt om alle ontwerpende activiteiten bijeen te brengen in één overeenkomst, de geïntegreerde opdracht.

De opdrachtgever kan met de verschillende adviseurs, betrokken bij het ontwerpproces, overeenkomsten afsluiten op basis van de nieuwe regeling, maar kan ook contracteren met één adviseur, welke adviseur vervolgens kan contracteren met de diverse andere adviseurs, alles gebaseerd op de nieuwe regeling. De DNR heeft een model overeenkomst gemaakt welke gebruikt kan worden voor de opdrachtverstrekking van advieswerkzaamheden van architect, constructeur of andere adviseurs.



Fig 6.3 de DNR 2005

6.1. Modelovereenkomst

De modelovereenkomst begint met de opdrachtgever en de adviseur vast te leggen. Vervolgens zijn achtereenvolgens de volgende hoofdstukken in de modelovereenkomst verwerkt:

- **Projectgegevens**

In dit artikel wordt de opdracht omschreven, wordt een tijdschema opgenomen waaraan de adviseur zich moet houden en de maximale uitvoeringskosten van het project wordt bepaald. Tevens wordt in dit artikel de vergoeding bepaald die de adviseur krijgt voor de uit te voeren werkzaamheden. De vergoeding wordt opgebouwd uit het honorarium, de toezichtkosten en de bijkomende kosten.

- **Opdrachtdocument**

De opdrachtdocumenten welke voor het project gelden, worden hierin genoemd. Hieruit volgen de rechten en plichten van opdrachtgever en adviseur. Voorbeelden van dit soort documenten zijn:

- Programma van Eisen
- Omschrijving werkzaamheden
- DNR 2005
- Tijdschema
- Etc.

Ook wordt de rangorde bepaald wanneer de documenten onderling tegenstrijdig zijn. De rangorde is als volgt:

- Basisopdracht
- Annexen (bijlagen)
- DNR 2005
- Programma van eisen
- Overige documenten

- **Gegevens, informatie en goederen door de opdrachtgever ter beschikking stellen**

Hierin wordt vermeld welke informatie naast het programma van eisen door de opdrachtgever ter beschikking wordt gesteld. Tevens wordt hierin vermeld welke goederen de opdrachtgever ter beschikking stelt en waar de opdrachtgever de adviseur toegang tot verschaft.

- **Vertegenwoordiging**

De opdrachtgever bepaalt met betrekking tot de opdracht wie de opdrachtgever vertegenwoordigt en welke bevoegdheden deze persoon heeft. Voor de adviseur wordt hetzelfde gedaan.

- **Wettelijke verplichtingen**

In dit artikel worden de wettelijke regelingen waarmee de partijen rekening dienen te houden vermeld. Tevens wordt in dit artikel de verplichtingen, betreffende de genoemde wettelijke verplichtingen, van de adviseur bepaald.

- **Kwaliteitszorg**

In dit artikel wordt de kwaliteitszorg van de adviseur nader vormgegeven

- **Advieskosten**

De vergoeding van de adviseur zoals bepaald in artikel 1 wordt hierin nader vastgesteld. Het honorarium en de vergoeding voor de toezichtkosten kunnen op de volgende manieren elk apart worden vastgesteld:

- Als percentage van de uitvoeringskosten. De bepaling van de uitvoeringskosten worden in dit geval vastgelegd.
- Op basis van de tijd besteed aan de vervulling van de opdracht
- Een vooraf bepaald vast bedrag
- Een andere overeengekomen maatstaf door opdrachtgever en adviseur

De bijkomende kosten kunnen op de volgende manieren worden bepaald:

- Als percentage van de uitvoeringskosten. De bepaling van de uitvoeringskosten wordt in dit geval vastgelegd.
- Naar werkelijk gemaakte kosten
- Een vooraf bepaald vast bedrag
- Een andere overeengekomen maatstaf door opdrachtgever en adviseur

De aard en omvang van de bijkomende kosten worden vastgelegd.

Tevens wordt er bepaald of er indexatie plaats vindt over de bedragen en wordt het betalingsschema bijgevoegd.

- **Overleg en informatie overdracht**

De frequentie en in welke vorm informatie wordt overgedragen en er overleg plaats vindt, wordt in dit artikel vastgelegd. Tevens wordt hierin vastgelegd aan wie, in welke vorm en hoeveelheid de adviseur levert en onder welke voorwaarden dit gebeurt.

- **Samenwerking met derden-adviseurs**

In dit artikel wordt de verantwoordelijke vastgelegd voor de besturing van het proces van werkzaamheden van de verschillende derden-adviseurs.

- **Slotbepaling**

De adviseur wordt verplicht om ter dekking van zijn aansprakelijkheid een verzekering af te sluiten. De opdrachtgever draagt zorg dat er een CAR-verzekering wordt afgesloten voor het project. Tevens wordt er in dit artikel bepaald of een geschil tussen de partijen wordt beslecht bij de gewone rechter of bij de arbitrage.

In de onderstaande tabel is te zien waar de risico's bij dit contract liggen voor de opdrachtgever. Tevens is te zien wat er aan de risico's gedaan kan worden.

standaardovereenkomst			
risicogroep	risico	gevolg risico	oplossing
financieel	bijkomende kosten worden in rekening gebracht	budgetoverschrijding	artikel opnemen dat alle vergoeding incl. is
	bijkomende kosten overschrijden vooraf bepaald budget	budgetoverschrijding	maximaal te declareren kosten opnemen
	kosten voor wijzigingen	budgetoverschrijding	wijzigingen opnemen in opdracht en vergoeding
	bij aansprakelijkheid adviseur is hij alleen verplicht tot vergoeding van gelden directe schade	niet alle schade wordt vergoed	artikel toevoegen dat alle schade vergoed moet worden
	overheid wijzigt voorschriften voor bouwen	aanpassingen in het ontwerp wat geld kost	meerwerk door wijzigingen overheid voor rekening adviseur
	Alle werkelijk door de adviseur gemaakte onkosten om tot voldoening van zijn declaratie te geraken, zowel gerechtelijke als buitengerechtelijke kosten, komen voor rekening van de opdrachtgever.	budgetoverschrijding	niet van toepassing verklaren artikel 56 lid 9 DNR
informatie	auteurs recht is van adviseur	opdrachtgever kan informatie niet overdragen aan zijn opdrachtgever	toevoegen artikel contract
organisatie	opdrachtgever wil derden-adviseurs aanstellen maar krijgt geen toestemming van adviseur	adviseur komt er niet	bepaling opnemen dat er geen overleg noodzakelijk is met adviseur
	adviseur schakelt ongewenst derden-adviseurs in		bepaling opnemen dat adviseur goedkeuring hiervoor moet krijgen

Tabel 6.1 risico overzicht voor de opdrachtgever m.b.t. modelovereenkomst DNR

6.2 Standaardovereenkomst Dura Vermeer

Dura Vermeer heeft een standaard adviseurovereenkomst welke per project kan worden aangepast en ingevuld. Deze overeenkomst is gebaseerd op DNR 2005 en als bijlage B2 toegevoegd. Aan het einde van deze paragraaf is een overzicht weergegeven waarin te zien is op welke fronten de standaard overeenkomst van Dura Vermeer verschilt met de modelovereenkomst van DNR 2005.

Het contract begint met het vastleggen van de partijen en hun functie. Vervolgens wordt de locatie waar de overeenkomst over gaat vastgesteld door middel van kadastrale gegevens en wordt bepaald over wat voor bouworganisatiemodel, zoals besproken in hoofdstuk 2.3, het gaat. Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV bouwt voornamelijk in bouwteamverband.

- **Artikel 1 Standaardvoorwaarden**

In dit artikel wordt de DNR 2005 en de inkoopvoorwaarden van Dura Vermeer van toepassing verklaard.

- **Artikel 2 De opdracht**

De opdracht wordt omschreven in dit artikel. Tevens wordt vastgelegd dat de opdrachtverstrekking door de opdrachtgever per deelfase schriftelijk wordt verstrekt. De adviseur is verplicht de opdracht per deelfase te aanvaarden. En dient zich te houden aan de planning welke als bijlage wordt toegevoegd aan de overeenkomst.

- **Artikel 3 Werkzaamheden**

De werkzaamheden welke bij de opdracht behoren zijn in dit artikel vermeld. De adviseur mag, in afwijking op artikel 5 van de DNR 2005, zonder toestemming van de opdrachtgever de opdracht of onderdelen van de opdracht niet door derden laten uitvoeren. Na toestemming van de opdrachtgever blijft de adviseur verantwoordelijk.

- **Artikel 4 Opdrachtdocument**

De opdrachtdocumenten welke voor het project gelden, worden hierin genoemd. Hieruit volgen de rechten en plichten van opdrachtgever en adviseur. Voorbeelden van dit soort documenten zijn:

- Programma van Eisen
- Omschrijving werkzaamheden
- DNR 2005
- Tijdschema
- Etc.

Ook wordt de rangorde bepaald wanneer de documenten onderling tegenstrijdig zijn. De rangorde is als volgt:

- De algemene voorwaarde Dura Vermeer
- Bijlagen
- DNR 2005
- Programma van eisen
- Overige documenten

- **Artikel 5 Gegevens, informatie en goederen door opdrachtgever ter beschikking stellen**

Hierin wordt vermeld welke informatie naast het programma van eisen door de opdrachtgever ter beschikking wordt gesteld. Tevens wordt hierin vermeld welke goederen de opdrachtgever ter beschikking stelt en waar de opdrachtgever de adviseur toegang tot verschaft.

- **Artikel 6 wettelijke verplichtingen**

In dit artikel wordt vastgelegd dat de partijen rekening moeten houden met het arbeidsomstandighedenbesluit en het bouwbesluit. De adviseur moet er rekening mee houden dat uitvoering, beheer en onderhoud met gebruikelijke middelen op een veilige manier moet worden uitgevoerd.

- **Artikel 7 vertegenwoordiging**

De opdrachtgever bepaalt met betrekking tot de opdracht wie de opdrachtgever vertegenwoordigt en welke bevoegdheden deze persoon heeft. Voor de adviseur wordt hetzelfde gedaan.

- **Artikel 8 Adviseur als gemachtigde van de opdrachtgever**

De adviseur mag alleen als gemachtigde van de opdrachtgever optreden wanneer hiervoor schriftelijk toestemming is gegeven.

- **Artikel 9 Aanstellen van meer dan 1 adviseur**

De opdrachtgever hoeft geen voorafgaand overleg te voeren met de adviseur wanneer er derdenadviseurs worden aangesteld.

- **Artikel 10 Kwaliteitszorg**

In dit artikel wordt de kwaliteitszorg van de adviseur nader vormgegeven

- **Artikel 11 Honorering van de werkzaamheden**

Het honorarium voor de adviseur wordt vastgesteld op een vast bedrag. De adviseur kan geen aanspraak maken op vergoeding van gemaakte kosten door hem. Tevens dienen meerwerk en wijzigingen als gevolg van gewijzigde voorschriften van de overheid in de vergoeding te zijn inbegrepen.

De facturering geschiedt na afronding van een fase. In het betalingsschema wordt vastgesteld welk percentage van het honorarium bij de afgeronde fase gefactureerd mag worden.

De opdrachtgever kan per deelfase de opdracht beëindigen zonder dat de opdrachtgever een schadevergoeding verschuldigd is voor de niet uitgevoerde deelfase. Bij beëindiging van de opdracht wordt de laatste deelfase afgerekend op basis van de gemaakte kosten tot een maximum van het genoemde bedrag in het betalingsschema voor de betreffende deelfase. De opdrachtgever mag na beëindigen van de werkzaamheden bij derden worden ondergebracht zonder vergoeding, waarmee de adviseur op voorhand dient in te stemmen. Beëindiging per deelfase wordt niet beschouwd als opzegging van de opdracht.

Artikel 55 en 56 DNR zijn niet van toepassing.

- **Artikel 12 informatieoverdracht**

De frequentie en in welke vorm informatie wordt overgedragen en er overleg plaats vindt wordt in dit artikel vastgelegd. Tevens wordt hierin vastgelegd aan wie, in welke vorm, en hoeveelheid de adviseur levert en onder welke voorwaarden dit gebeurt.

- **Artikel 13 Samenwerking met derden-adviseurs**

In dit artikel wordt de verantwoordelijke vastgelegd voor de besturing van het proces van werkzaamheden van de verschillende derden-adviseurs.

- **Artikel 14 tussentijdse beëindiging van de opdracht en gevolgen van opzegging**

De opdrachtgever is, wanneer de opdracht tussentijds wordt beëindigd, niet gehouden tot vergoeding van de schade die de adviseur lijdt. Wanneer de opdrachtgever de opdracht opzegt op een grond gelegen bij de opdrachtgever is de opdrachtgever niet verplicht om 10% te betalen aan de adviseur van het resterende deel van de advieskosten. Dit is ook het geval wanneer de adviseur de opdracht opzegt op een grond gelegen bij de opdrachtgever. Wanneer de opdrachtgever de vastgelegde verplichtingen tot waarschuwing zou hebben geschonden, heeft de adviseur niet de bevoegdheid op die grond de overeenkomst op te

zeggen, moet de adviseur de opdracht goed en zorgvuldig uitvoeren, is de opdrachtgever niet aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door een tekortkoming van de adviseur en mag de adviseur geen vergoeding eisen voor de geleden schade.

Ook na goedkeuring door opdrachtgever blijft de adviseur aansprakelijk voor door hem vervaardigde documenten en ontwerp.

- **Artikel 15 verzekering**

De adviseur moet zich verzekeren voor minimaal €1.000.000, - voor mogelijke aanspraken van de opdrachtgever voor vergoeding van de door de opdrachtgever geleden schaden, waarvoor de adviseur op grond van de overeenkomst aansprakelijk is. Wanneer deze verzekering niet is gesloten door de adviseur wordt de overeenkomst gesloten onder ontbindende voorwaarden. Binnen 2 weken moet de adviseur de verzekering hebben afgesloten anders wordt het contract ontbonden zonder vergoeding van de verrichte werkzaamheden.

- **Artikel 16 Aansprakelijkheid van de adviseur**

Wanneer de adviseur aansprakelijk is, kan de adviseur worden gehouden alle schade te vergoeden. De aansprakelijkheid is niet afhankelijk van de dekking onder enige verzekering van de adviseur, noch van het vereiste dat de adviseur enige verzekering is afgesloten. De aansprakelijkheid is niet te beperken tot enig bedrag in het geval de schade het gevolg is van opzet of grove onzorgvuldigheid van de adviseur. Tien jaar na voltooiing van de opdracht vervalt de aansprakelijkheid van de adviseur.

- **Artikel 17 Auteursrechten**

De rechten zoals bepaald in artikel 46 DNR gelden alleen wanneer de belangen van de opdrachtgever zich daar niet tegen verzetten. In geval van openbaarmaking zal de adviseur de naam van de opdrachtgever vermelden. De adviseur verzet zich niet tegen wijzigingen in de werk- en uitvoeringsdetaillering van het bouwproject, tenzij deze wijzigingen het werk misvormt, verminkt of op andere wijze onaanvaardbaar aantast.

- **Artikel 18 Slotbepaling**

Alleen de partijen kunnen aan het bepaalde in deze overeenkomst rechten ontlelen. Derden, met uitzondering van rechtsopvolgers, kunnen daarom aan deze overeenkomst geen rechten ontlelen.

In het onderstaande schema is te zien welke grote verschillen er in de modelovereenkomst van de DNR 2005 en de standaard overeenkomst van Dura Vermeer zitten.

Verschillen DNR 2005 overeenkomst en Dura Vermeer overeenkomst		
	DNR 2005	Dura Vermeer
- Verstrekking opdracht per deelfase	Nee	Ja
- Onderscheid vergoeding tussen honorarium, toezichtkosten en bijkomende kosten	Ja	Nee
- Vergoeding wordt geïndexeerd	Keuze	Nee
- Schadevergoeding dient betaalt te worden door de opdrachtgever in geval van een onderbreking	Ja	Nee
- Bij opdrachtbeëindiging door de opdrachtgever op gronde van de opdrachtgever is de opdrachtgever verplicht 10% van het resterende bedrag te vergoeden aan de adviseur	Ja	Nee
- Bij opdrachtbeëindiging door de adviseur op gronde van de opdrachtgever is de opdrachtgever verplicht 10% van het resterende bedrag te vergoeden aan de adviseur	Ja	Nee
- Indien de adviseur aansprakelijk is voor schade dient deze behalve directe schade ook indirecte/ gevolg schade te betalen	Nee	Ja
- De aansprakelijkheid van de adviseur is	5 jaar	10 jaar
- De termijnen in het termijnschema zijn fatale termijnen	Nee	Ja
- De adviseur mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever de opdracht of een deel hiervan laten uitvoeren door derden	Ja	Nee
- Bij aanstelling van 1 of meerdere derdenadviseurs moet dit overlegd worden met de adviseur	Ja	Nee
- Meerwerk en wijzigingen als gevolg van gewijzigde voorschriften van de overheid zijn voor kosten van de opdrachtgever	Ja	Nee
- De opdrachtgever is verplicht bij onderbreking van de opdracht de schade welke de adviseur maakt te vergoeden	Ja	Nee
- Auteursrecht ligt bij de adviseur tenzij de belangen van de opdrachtgever zich hiertegen verzetten	Auteursrecht altijd bij adviseur	Ja

Tabel 6.2 verschil tussen model overeenkomst DNR en standaard overeenkomst Dura Vermeer

6.3 Advies en uitwerking

Het contract met de adviseur is recent opnieuw gemaakt omdat het contract aan de DNR moest worden aangepast. Om deze reden voldoet het contract nog. Om er voor te zorgen dat gecontroleerd kan worden of alle onderdelen nog in het contract zitten, is er een checklist gemaakt welke op de volgende pagina's te zien is.

Checklist contract adviseur

**DURA VERMEER**

Algemeen	
partijen zijn benoemd	☐
terrein benoemd incl. kadastrale gegevens	☐
Contracttype is benoemd	☐
Artikel 1 Standaard voorwaarden	
DNR wordt van toepassing verklaard	☐
bijlage algemene inkoopvoorwaarde Dura Vermeer toegevoegd en benoemd	☐
Artikel 2 De opdracht	
kruisjeslijst (opdrachtomschrijving) is toegevoegd als bijlage en benoemd	☐
opdrachtverstrekking wordt per deelopdracht gedaan	☐
faseringschema wordt vermeld in bijlage	☐
tijschema is toegevoegd als bijlage en benoemd	☐
termijnen zijn in tegenstelling tot de DNR artikel 11 lid 6 fatale termijnen	☐
Artikel 3 Werkzaamheden	
kruisjeslijst (opdrachtomschrijving) is toegevoegd als bijlage en benoemd	☐
adviseur mag niet zonder toestemming van de opdrachtgever de opdracht of delen daarvan laten uitvoeren door derden	☐
Artikel 4 Opdrachtdocumenten	
opdrachtdocumenten benoemt:	
het programma van eisen	☐
onderhavige overeenkomst	☐
geparafeerde bijlagen	☐
DNR 2005	☐
rangorde opdrachtdocumenten bij tegenstrijdigheden:	
onderhavige overeenkomst en algemene voorwaarde Dura Vermeer	☐
bijlagen onderhavige overeenkomst	☐
DNR 2005	☐
programma van eisen	☐
Artikel 5 Gegevens, informatie en goederen door de opdrachtgever ter beschikking te stellen	
gegevens en informatie welke ter beschikking worden gesteld door de opdrachtgever zijn benoemd	☐
goederen welke ter beschikking zijn gesteld door de opdrachtgever zijn benoemd	☐
toegang welke de opdrachtgever aan de adviseur geeft is benoemd	☐
Artikel 6 Wettelijke verplichting	
wettelijke regelingen waar de partijen rekening mee moeten houden zijn benoemd:	
artikel 2.29 arbeidsomstandighedenbesluit (stb1997,60) inzake veiligheid, gezondheid en welzijn	☐
bouwbesluit	☐
eventuele wettelijke verplichtingen opdrachtgever	☐
Artikel 7 Vertegenwoordiging	
opdrachtgever heeft een vertegenwoordiger aangewezen	☐
adviseur heeft een vertegenwoordiger aangewezen	☐
Artikel 8 Adviseur als gemachtigde van opdrachtgever	
adviseur mag alleen optreden als gemachtigde van de opdrachtgever bij schriftelijke toestemming	☐
omvang en duur van de machtiging is omschrijven in de bijlage (alleen wanneer een machtiging is gegeven)	☐
Artikel 9 Aanstellen van meer dan 1 adviseur	
opdrachtgever is niet gehouden aan voorafgaand overleg met de adviseur wanneer er meerder adviseurs worden aangesteld	☐
Artikel 10 Kwaliteitszorg	
kwaliteitszorg van de adviseur is omschrijven in de bijlagen en toegevoegd	☐

Checklist contract adviseur

**DURA VERMEER****Artikel 11 Honorering van de werkzaamheden**

advieskosten adviseur zijn benoemd	☐
advieskosten adviseur zijn een vast bedrag	☐
advieskosten bestaan niet uit honorarium, toezichtkosten en bijkomende kosten	☐
advieskosten wordt niet geïndexeerd	☐
meerwerk en wijzigingen als gevolg van gewijzigde voorschriften van de overheid zijn inbegrepen bij de advieskosten	☐
betalingschema is opgenomen	☐
projectnummer en kostencode zijn benoemd voor facturering van termijnen	☐
tijdstip van betaling van fase is benoemd (na gereedkomen fase)	☐
artikel 56 lid 9 is uitgesloten van de overeenkomst	☐
beëindiging door opdrachtgever per deelfase kan zonder schadevergoeding te betalen voor niet uitgevoerde deelopdrachten	☐
na beëindiging is de opdrachtgever gerechtigd werkzaamheden bij derden onder te brengen zonder vergoeding	☐
beëindiging per deelfase wordt niet beschouwd als opzegging van de opdracht	☐

Artikel 12 Informatieoverdracht

frequentie en vorm van informatieoverdracht en overleg is omschreven in de bijlage en toegevoegd	☐
--	--------------------------

Artikel 13 Samenwerking met derden-adviseurs

verantwoordelijke voor besturing van het proces van werkzaamheden van verschillende derden-adviseurs is benoemd	☐
---	--------------------------

Artikel 14 Tussentijdse beëindiging van de opdracht en gevolgen van opzegging

bij onderbreking van de opdracht hoeft de opdrachtgever geen vergoeding te betalen	☐
definitie toereikbaar tekortschieten aangepast	☐
betaling vergoeding van 10% aan adviseur is niet verplicht bij beëindiging opdracht op gronden gelegen bij opdrachtgever (zowel bij beëindiging van opdrachtgever als adviseur)	☐
opdrachtgever is in voorgaande geval niet verplicht toestemming te vragen voor gebruik advies	☐
adviseur mag de overeenkomst niet opzeggen wanneer de opdrachtgever haar verplichting tot waarschuwing heeft geschonden. Tevens mag hij geen schadevergoeding vragen	☐

Artikel 15 Verzekering

verzekering adviseur voor vergoeding gelede schade opdrachtgever	☐
adviseur verzekert zich voor €1.000.000 voor vergoeding van door de opdracht geleden schade waarvoor de adviseur aansprakelijk is	☐
kopie verzekeringsovereenkomst, polisvoorwaarden en premiekwitanties als bijlage toegevoegd	☐
adviseur verzekert zich met een algemene bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering tegen wettelijke, product- en/of dienstaansprakelijkheid met een verzekerde som van €1.000.000	☐
ontbinden voorwaarde van sluiting van verzekering is opgenomen	☐

Artikel 16 Aansprakelijkheid van de adviseur

adviseur verplicht alle schade te vergoeden waarvoor hij aansprakelijk is	☐
aansprakelijkheid adviseur is niet gekoppeld aan overeengekomen honorarium	☐
aansprakelijkheid vervalt 10 jaar na opdrachtvoltooiing	☐
aansprakelijkheid is niet afhankelijk van dekking van verzekeringen	☐
aansprakelijkheid is niet beperkt tot enig bedrag ingeval de schade het gevolg is van opzet of grove onzorgvuldigheid van adviseur	☐
adviseur vrijwaart de opdrachtgever ten aanzien van het vorenstaande voor aanspraken van derden	☐

Artikel 17 Auteursrechten

rechten adviseur volgens artikel 46 DNR alleen wanneer belangen van de opdrachtgever zich daartegen niet verzetten	☐
adviseur verzet zich niet tegen wijzigingen in werk- en uitvoeringsdetailering, tenzij de wijzigingen het werk misvormt, verminkt of op andere wijzen onaanvaardbaar aantast	☐

Checklist contract adviseur

**DURA VERMEER****Artikel 18 Slotbepaling**

alleen partijen kunnen aan de overeenkomst rechten ontlelen	☐
algemene termijnen wet van toepassing	☐

Bijlagen

algemene inkoopvoorwaarde Dura Vermeer	☐
kruisjeslijst	☐
tijdschema	☐
faserings	☐
vertegenwoordiging opdrachtgever en adviseur	☐
kwaliteitszorg	☐
informatieoverdracht	☐
verzekeringsovereenkomst, polisvoorwaarde en premiekwantities adviseur	☐
duur en omvang machtiging (alleen wanneer machtiging is gegeven)	☐

7 GUNNING

Wanneer het ontwerp zover is dat er kan worden aanbesteed worden er gunningcriteria opgesteld. De belangrijkste criteria waaraan een inschrijving moet voldoen, worden ook wel de selectiecriteria genoemd. Door het stellen van deze criteria ontstaat een selectie van aanbidders. In de aanbestedingsdocumenten, bijvoorbeeld de uitnodigingsbrief of het bestek, dienen alle criteria vermeld te worden. Deze criteria betreffen alle maatschappelijke, technische, organisatorische en financieel-economische eisen waaraan een inschrijver op zowel de dag van aanbesteding als opdrachtverlening moet voldoen. Ook dienen de gegevens vermeld te worden die moeten worden overlegd om in aanmerking te kunnen komen voor de opdracht van het werk. De eisen die de aanbesteder stelt aan de aanbidders, betreffen de kwaliteit van de onderneming. Deze eisen kunnen onder meer zijn:

- Dat gelijksoortige werken reeds eerder uitgevoerd zijn, eventueel aangevuld met een tevredenheidsverklaring van de betreffende opdrachtgever.
- Opgave van het aantal personeelsleden, hun ervaring en opleiding
- Bewijzen omtrent de financiële 'sterkte' van de onderneming: de solvabiliteit en kredietwaardigheid van de onderneming en welke omzetten in de afgelopen jaren behaald zijn.
- Dat de 'bouwplaats' onder de wetgeving van het leerlingwezen valt, waarbij minimaal een bepaald percentage van de op de bouwplaats te werk gestelde arbeiders leerlingen dienen te zijn, aangesloten bij een erkende vakopleiding.

De aanbestedingsprocedure ziet er als volgt uit

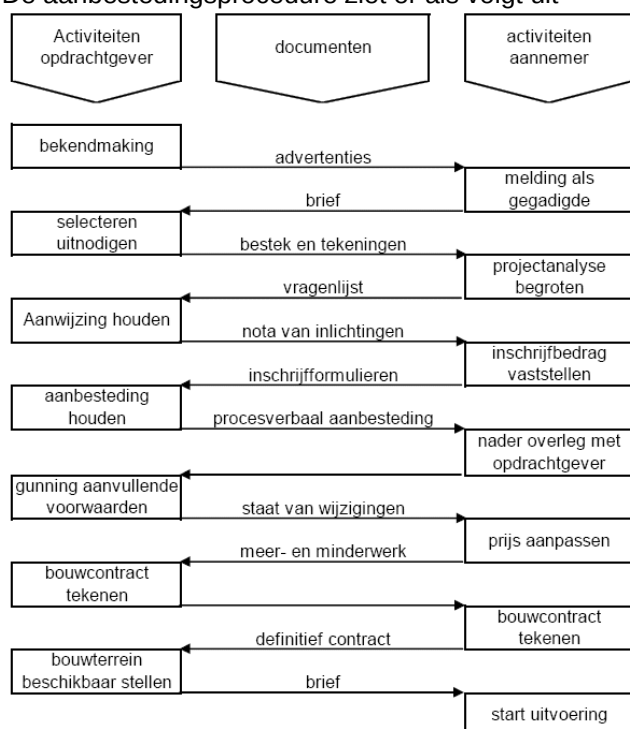


Fig. 7.1 stoomschema traditionele aanbesteding

Wanneer er is besloten door de aanbesteder welke aannemer het werk wordt gegund, wordt er een overeenkomst opgemaakt tussen de aanbesteder en de aannemer, de aannemingsovereenkomst. Dit is een overeenkomst, waarbij de aannemer zich tegenover de opdrachtgever verbindt om het werk tegen de aanbestedingsprijs te realiseren.

7.1. De modelovereenkomst

Voor de aannemer zijn er modelovereenkomsten opgesteld. In deze overeenkomsten wordt het volgende geregeld:

- **Aard van de te verrichten prestatie:**
Een omschrijving van het te maken werk. Er wordt meestal verwezen naar het bestek en bestektekeningen.
- **Vergoeding:**
De aanneemsom wordt vastgelegd en eventueel een betalingsschema. Tevens wordt er vastgelegd hoe het bedrag gefactureerd dient te worden.
- **Datum en de plaats van de oplevering:**
Wanneer gewerkt wordt met werkbare dagen wordt het aantal werkbare dagen vastgelegd en de vermoedelijke opleverdatum. Er kan ook worden gekozen om te werken met een vaste opleverdatum. Tevens wordt de boete bepaald wanneer de aannemer te laat oplevert.
- **Verantwoordelijkheid:**
Verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden bij de uitvoering van de overeenkomst.
- **Risico overdracht:**
Het moment van risico overdracht ten aanzien van het geleverde.
- **Taakverdeling:**
De taakverdeling tijdens de uitvoering tussen de partijen wordt vastgelegd.
- **Aansprakelijkheid:**
Aansprakelijkheid voor werknemers en onderaannemers, en voor gebreken in gebruikte materialen worden vastgelegd.
- **Garanties:**
De duur en omvang van een garantie.
- **Risicoverdeling:**
Hierin wordt vastgelegd welke partij het risico draagt van eventuele onvoorziene omstandigheden of dat dit wordt verdeeld tussen de partijen. Hierin wordt tevens vastgelegd wie het risico draagt voor eventuele vertragingsschade.
- **Het moment van eigendomsovergang:**
Wanneer het eigendom wordt overgedragen wordt vastgelegd. Dit kan een vastgestelde datum zijn maar ook afhankelijk van de voortgang van het project.
- **Geschilregeling:**
Wanneer de partijen over een onderwerp geen overeenstemming kunnen bereiken, moet dit geschil worden beslecht door een onafhankelijk persoon. Er moet worden vastgelegd of dit gebeurt via de rechter of via een vorm van arbitrage.

Een groot gedeelte van deze onderwerpen kan worden opgenomen in een overeenkomst door middel van verwijzing naar de van toepassing zijnde algemene voorwaarden, zoals de UAV, in- en verkoopvoorwaarden en onderaannemingsvoorwaarden.

7.2. Standaardovereenkomst Dura Vermeer

De ontwikkelingstak van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV is er om werkzaamheden voor de bouwtak te garanderen. Om deze reden zal een ontwikkeld project altijd, met enkele uitzonderingen daargelaten, aan de bouwtak van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV worden gegund. Tevens wordt er vaak gewerkt met een bouwteam principe.

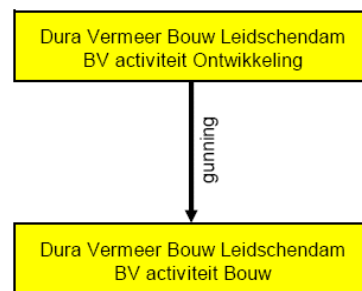


Fig. 7.2 gunning bij Dura Vermeer

De standaard aannemingsovereenkomst van Dura Vermeer Bouw Leidschendam, welke te zien is als bijlage B3, begint met een omschrijving van het project en de kadastrale locatie van het project. Tevens wordt, indien er een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten tussen de ontwikkelingstak van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV en een derde partij, de samenwerkende partij vernoemt. De gunning kan plaats vinden onder de opschortende voorwaarden waar voor een bepaalde datum voldaan moet zijn. De opschortende voorwaarden kunnen zijn:

- Een onherroepelijk verkregen bouwvergunning en goedkeuring door de Gedeputeerde Staten is verleend aan het project;
- Volledige overeenstemming tussen de gemeente waar het project wordt gebouwd en de ondernemer met betrekking tot de levering van de bouwrijpe grond benodigd voor het project en goedkeuring hierop van hogere overheden;
- Verkooppercentage bereikt;
- Enz.

Tevens worden de partijen omschreven in de standaardovereenkomst, de opdrachtgever Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV activiteit vastgoedontwikkeling en de aannemer Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV activiteit bouwen. De gunning omvat de volgende artikelen:

- **1. Het werk**

In het hoofdstuk "het werk" worden de werkzaamheden omschreven welke de aannemer dient te verrichten en welke de aannemer accepteert: het bouwen van het project conform de in de bijlage vermelde en gewaarmerkte bescheiden. Wanneer er stukken strijdig met elkaar zijn, prevaleren de contractstukken uit de kopersmap boven de bouwvoorbereidings- en bouwuitvoeringstekeningen. Tevens wordt de risicoregeling "Woning- en Utiliteitsbouw" RWU 1991 niet van toepassing verklaart. De RWU is een betalingsregeling die de risico's van prijsstijgingen verdeelt tussen opdrachtnemer en opdrachtgever.

- **2. De uitvoeringsduur**

In dit artikel wordt de uitvoeringsduur voor het project in zijn geheel of in gedeelten vastgelegd. Tevens wordt omschreven wat onder de start van de bouw wordt verstaan en

wat de verschuldigde boete is wanneer de aannemer de uitvoeringsduur overschrijdt. Tijdige oplevering is geheel voor risico van de aannemer, tenzij er spraken is van overmacht.

- **3. De aanneemsom**

In dit hoofdstuk wordt de aanneemsom vastgelegd waarvoor de aannemer de omschreven werkzaamheden moet uitvoeren. De vermelde aanneemsom is exclusief BTW en is vast tot het einde van het werk.

- **4. Betaling**

De betaling van de aanneemsom zal geschieden volgens de termijnen welke zijn opgenomen in de verkoopcontractstukken (KAO). De betaling zal geschieden binnen 30 dagen na ontvangst van de door de bouwdirectie goedgekeurde facturen.

De onderhoudstermijn bedraagt 5% van de aanneemsom en is declarabel nadat alle opleverings- en onderhoudsgebreken zijn afgehandeld.

Voor het kopersmeerwerk geldt dat 25% van de kosten bij opdracht kan worden gedeclareerd en 75% bij oplevering

- **5. Meer- en minderwerk**

Meer- en minderwerk op basis van de contractstukken zal niet worden gehonoreerd. De opties met bijbehorende kosten wat betreft het meer- en minderwerk zijn al vastgesteld.

Meer- en minderwerk in opdracht van de opdrachtgever zal alleen worden uitgevoerd, indien een en ander tijdig, voordat tot uitvoering is overgegaan, schriftelijk haar goedkeuring heeft gegeven.

- **6. Coördinatie**

De coördinatie van werkonderdelen is in de aanneemsom inbegrepen. Hiertoe behoren o.a.:

- a. Tijdig overleg ten aanzien van bouw- en woonrijp maken van het terrein;
- b. De tijdige levering van stadsverwarming of gas, water, elektriciteit, telecommunicatie en centrale antenne installatie, voorzover van toepassing;
- c. Overleg met de nutsbedrijven ten aanzien van kabels en leidingen;
- d. Aansturing en afstemming van het diverse tekenwerk; d.w.z. van architect, constructeur, installateurs, leveranciers en showrooms;
- e. Aansturing van het bouwteam.

- **7. Garanties**

De aannemer dient er zorg voor te dragen dat garanties minimaal voldoen aan het gestelde in de KAO en het gestelde in de GIW. De aannemer dient bij onderaannemers, installateurs en leverancier garanties te bedingen die minimaal voldoen aan het gestelde in de KAO en het gestelde in de GIW

Uiteraard dient de gunning ook door de partijen te worden ondertekend.

7.3. Advies en uitwerking

Omdat dit hetzelfde bedrijf is, zullen er geen claims over en weer plaatsvinden en het risico zit in dezelfde partij. Om deze reden hoeft het contract tussen de 2 partijen niet uitgebreid te zijn en kan het een kort leesbaar document worden, waarin risico regelingen e.d. kunnen worden weggelaten. Echter is het wel van belang dat de aannemer weet welke verplichtingen de ontwikkelaar draagt

zodat de aannemer hier rekening mee kan houden. Een voorbeeld van een dergelijke verplichting is bijvoorbeeld wanneer er moet worden opgeleverd en welke boeteclausule er is wanneer er te laat wordt opgeleverd. Door de verplichtingen van de ontwikkelaar in het contract met de aannemer te zetten is de aannemer ook op de hoogte van de verplichtingen van de ontwikkelaar. Van doorschuiven van risico's en verplichtingen is in wezen geen sprake doordat het hetzelfde bedrijf is.

Wanneer Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV tijdens de ontwikkeling heeft samengewerkt met een andere marktpartij en hiervoor een samenwerkingsovereenkomst heeft gemaakt, kan de samenwerkende partij ook vorderen namens de samenwerkende partijen. In dit geval voldoet de huidige gunningovereenkomst niet en zal Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV gebruik moeten maken van overeenkomst welke aan het einde van deze paragraaf is toegevoegd. Ook wanneer Dura Vermeer Bouw Leidschendam gunt aan een ander bedrijf dan zichzelf, bijvoorbeeld aan Dura Vermeer Infra voor de infrastructuur is het raadzaam om de hiervoor genoemde overeenkomst te gebruiken. De risico's welke in het huidige contract zitten wat gebruikt wordt voor de gunning van werk zijn te zien in de onderstaande tabel. Deze risico's zijn uit het nieuwe contract voor de gunning gehaald welke aan het einde van deze paragraaf is toegevoegd.

overeenkomst Dura Vermeer			
risicogroep	risico	gevolg risico	oplossing
financieel	aannemer betaalt zijn loonbelasting niet	Dura Vermeer wordt aansprakelijk gesteld	artikel opnemen tegen ketenaansprakelijkheid
	er gaat iets mis tijdens de realisatie van het werk	schade is zo groot dat de aannemer failliet	aannemer CAR verzekering laten afsluiten voor werk
kwaliteit	aannemer heeft geen garantieverklaring en geen revisietekeningen maar levert toch op	Dura Vermeer vergeet deze op te vragen	voorwaarden waaraan de aannemer moet voldoen voordat hij mag opleveren
tijd	aannemer loopt achterstand op	bouw is vertraagd	verplichting om de achterstand weg te werken d.m.v. extra personeel en materieel
	aannemer staakt de bouw bij geschil	bouw is vertraagd	artikel opnemen dat de aannemer verplicht is bij een geschil door te bouwen tenzij de kortgedingrechter of arbiters van de raad van arbitrage anders bepaald
informatie	verschillende interpretatie definitie begrippen	geschil door verschillende interpretatie	definities begrippen omschrijven in overeenkomst
	er is niet bekend wanneer wat wordt uitgevoerd		planning toegevoegd
	er vinden niet genoeg bouwvergaderingen plaats	geen goede informatieoverdracht	frequentie van bouwvergaderingen en onderwerpen vastleggen
organisatie			UAV van toepassing verklaren
	geschil tussen contractpartijen	lange juridische procedure door ontbreken van geschillenbeslechting in overeenkomst	geschillenbeslechting opnemen in overeenkomst

Tabel 7.1 risico overzicht voor de opdrachtgever m.b.t. modelovereenkomst

[Titel overeenkomst]De ondergetekende:

Dura Vermeer Bouw Leidschendam B.V. [activiteit vastgoedontwikkeling (in geval van opdracht aan bouwen)], gevestigd te Leidschendam, Overgoo 6, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer [naam], hierna te noemen "opdrachtgever".

En

[partij], gevestigd te [plaats], [adres], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer [naam], hierna te noemen "aannemer".

Hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen"

Overwegende dat:

toevoegen wanneer er een SOK is

Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV en [partij] een samenwerkingsverband hebben, zoals vastgesteld in [naam samenwerkingsovereenkomst en datum] en Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV namens de leden van dit samenwerkingsverband handelt.

Dat de opdrachtgever gerechtigd is tot de gronden, gelegen [omschrijving locatie], verder te noemen perceel.

Dat de opdrachtgever voornemens is op het perceel [omschrijving werk] te realiseren.

Dat de opdrachtgever voornemens is om aan de aannemer [het ontwerp en de uitvoering / de uitvoering] van [omschrijving werkzaamheden] [traditioneel / turnkey / bouwteam / design and build] aan de aannemer op te dragen.

De aannemer zich bereid en in staat heeft verklaard [het ontwerp en de uitvoering / de uitvoering] van vernoemde werkzaamheden op zich te nemen.

Dat de aannemer [zowel het ontwerp als de realisatie / de realisatie] van de voornoemde werkzaamheden door zijn hand tot stand komt, bereid is de volledige verantwoordelijkheid voor (het resultaat van) voornoemde werkzaamheden op zich te nemen.

Verklaren hierbij als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Definities

Bestek: bestek op basis van de technische omschrijving en wordt gemaakt door de aannemer.

Overeenkomst: deze overeenkomst inclusief alle bijlagen, alsmede inclusief eventuele nadere overeenkomsten die tussen partijen uit deze overeenkomst voortvloeien.

Technische Omschrijving: het totaal van wensen en eisen van de opdrachtgever waaraan [het ontwerp en de realisatie / de realisatie] moet voldoen. De als bijlage [nummer] aangehechte technische omschrijving is bindend en kan door eisen en/of wensen, wijzigingen en/of aanpassingen van de opdrachtgever bijgesteld worden.

Het werk: het uit te voeren werk zoals in artikel 4 omschreven.

Perceel: de gronden, gelegen [omschrijving locatie], zoals aangegeven in bijlage [nummer].

UAV: Uniforme Administratie Voorwaarden voor de uitvoering van werken 1989.

Andere van belang zijnde begrippen zijn omschreven

Artikel 2 Opdracht

1. Opdrachtgever verleent hierbij opdracht aan de aannemer, die deze opdracht aanvaardt, tot uitvoering van het in artikel 4 omschreven werk.
2. Daartoe zal de aannemer binnen de in artikel 11 gegeven uitvoeringstermijn het werk uitvoeren, volgens de in deze overeenkomst neergelegde voorwaarden, tegen betaling door de opdrachtgever van de in deze overeenkomst omschreven aanneemsom, een en ander behoudens op te dragen meer of minder werk.

Artikel 3 Voorwaarden

1. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de UAV, behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst is afgeweken.

Artikel 4 Het werk

1. Het werk bestaat uit de uitvoering van de volgende werkzaamheden: de bouw van [omschrijving werk] conform de in bijlage [nummer] vermelde en gewaarmerkte bescheiden. Al deze werkzaamheden zijn begrepen in de prijs als bedoeld in artikel 6.

toevoegen wanneer er contractstukken met kopers zijn

Indien stukken strijdig zijn dan prevaleren de verkoopstukken en de contractstukken over de bouwvoorbereiding- of bouwuitvoeringstekeningen.

2. De aannemer verklaart dat hij voor het ondertekenen van deze overeenkomst het perceel en de directe omgeving hiervan heeft onderzocht en dat hij daarin geen beletselen ziet voor de uitvoering van de opdracht.

toevoegen wanneer de aannemer ontwerpt

3. Na goedkeuring van het definitief ontwerp zal de aannemer voor de uitvoering van het definitief ontwerp een bestek maken en dat aan de opdrachtgever ter goedkeuring voorleggen. Indien de opdrachtgever het bestek niet goedkeurt, zal de aannemer een aangepast bestek maken, totdat het bestek wordt goedgekeurd. Vervolgens zal de aannemer de nodige (bouw)vergunningen, ontheffingen en toestemmingen aanvragen. De aannemer zal de definitieve versies van de door hem vervaardigen bestek en bestektekeningen in tweevoud bij de opdrachtgever aanleveren, zowel in analoge als in digitale vorm.
4. De aannemer garandeert aan de opdrachtgever dat [het ontwerp en de realisatie / de realisatie] van het werk zal geschieden naar eisen van goed deugdelijk werk, met inachtneming van voorschriften van de betreffende overheidsinstantie, -diensten en openbare nutsbedrijven.
5. De aannemer is gehouden de realisatie van het werk zodanig uit te voeren dat eventuele bestaande eigendommen van derden via beloopbare en berijdbare paden en wegen bereikbaar zijn en blijven, dat geen schade en/of verontreiniging ontstaat aan respectievelijk van eigendommen van de opdrachtgever en van derden, dat het verkeer zo min mogelijk gehinderd of gestremd wordt en dat derden zo min mogelijk gehinderd worden door water- en/of modder- en/of stof- en/of en of geluids- en/of stankoverlast.
6. Indien tijdens de realisatie van het werk verontreiniging veroorzaakt door de aannemer, waaronder begrepen milieuverontreiniging, ontstaat van eigendommen - waaronder begrepen wegen - van opdrachtgever en/of derden, zal de aannemer voor zijn rekening zo spoedig mogelijk zorg dragen voor verwijdering c.q. sanering van deze verontreiniging, bij gebreke waarvan de opdrachtgever na ingebrekestelling gerechtigd is deze verontreiniging op kosten van de aannemer door derden te laten verwijderen en de daarmee gemoeide kosten mag verrekenen met hetgeen hij aan de aannemer verschuldigd is of zal worden, hetgeen onverlet laat het recht van de opdrachtgever om voornoemde kosten op andere wijze op de aannemer te verhalen.
7. [partij] is verantwoordelijk voor de coördinatie van het werk met de nutsbedrijven.
8. Tijdens de realisatie van het werk is de aannemer verplicht de opdrachtgever te informeren over van alle feiten, omstandigheden en/of ontwikkelingen die van invloed (kunnen) zijn of worden op, of consequenties (kunnen) hebben voor de realisatie van het werk en de termijn waarbinnen het moet worden opgeleverd.

Artikel 5 Vergunningen

toevoegen indien de aannemer de vergunningen dient te verzorgen

1. De aannemer is jegens de opdrachtgever verantwoordelijk en aansprakelijk voor het tijdig aanvragen en tijdig verkrijgen van alle vergunningen, toestemmingen en ontheffingen die voor het ontwerp en de realisatie van het werk nodig zijn, behoudens indien vertraging ontstaat door bezwaarprocedures.

toevoegen indien de opdrachtgever de vergunningen verzorgt

2. De opdrachtgever heeft in verband met het werk de volgende vergunningen, welke inmiddels bruikbaar zijn verkregen en een kopie aan de aannemer is verstrekt:
 - a. De bouwvergunning verleend op [datum] door het college van Burgemeesters en Wethouders van [plaats];
 - b. [eventueel andere vergunningen].
3. Alle overige voor opzet of uitvoering van het werk benodigde vergunningen zullen tijdig door de aannemer worden verzorgd.
4. De aannemer verklaart bekend te zijn met de inhoud van de genoemde vergunningen en hij zal het werk uitvoeren met inachtneming van de daarin neergelegde voorwaarden, die geacht worden van het bestek deel uit maken.

Artikel 6 Aanneemsom, inhoudingen en termijnbetalingen

1. De aanneemsom bedraagt €[bedrag], exclusief BTW, Zegge: [bedrag] euro, exclusief BTW. Deze prijs is vast voor de duur van de opdracht en vastgesteld op basis van [inschrijfbiljet / budgetramming] welke als bijlage [nummer] is toegevoegd.

keuzeartikel (keuze maken tussen de 2 artikelen)

2. Betaling van de aanneemsom zal geschieden in termijnen, conform het koperstermijschema zoals opgenomen in de verkoopcontractstukken en het betalingsschema van [omschrijving werk] d.d. [datum], gerelateerd aan de vorderingen van het werk.
3. Betaling van de aanneemsom zal elke 4 weken naar de stand van de verrichte werkzaamheden geschieden.
4. De onderhoudstermijn bedraagt 5% van de aanneemsom en is declarabel nadat alle opleverings- en onderhoudsgebreken zijn afgehandeld.
5. De op de termijnen betrekking hebbende facturen zullen door de aannemer ter goedkeuring aan de directie worden ingezonden, die deze zo spoedig mogelijk zal beoordelen.
6. De betaling zal geschieden binnen 30 dagen na ontvangst van de door de directie goedgekeurde facturen.

Artikel 7 Meer en minder werk

1. Meer- en minderwerk op basis van de in de bijlage genoemde stukken zal niet worden gehonoreerd.
2. Meer- en minderwerk in opdracht van de opdrachtgever zal alleen worden uitgevoerd respectievelijk verrekend, indien een en ander tijdig, voordat tot uitvoering is overgegaan,

schriftelijk is gemeld en gespecificeerd en opdrachtgever hierop schriftelijk haar goedkeuring heeft gegeven.

Bij opdracht met kopers

3. Meer- en minderwerk in opdracht van kopers geschiedt voor rekening en risico van de aannemer en op basis van de in bijlage genoemde keuzelijsten en/of de individuele gemaakte afspraken.

Artikel 8 Risico en aansprakelijkheid

Keuzeartikel gewenste artikelen toevoegen

1. Op de uitvoering van dit werk zal de risicoregeling "Woning- en Utiliteitsbouw"(RWU 1991) niet van toepassing zijn.
2. Als gevolg van het feit dat de aannemer het werk zowel zal ontwerpen en realiseren, draagt de aannemer tegenover de opdrachtgever en zijn rechtsopvolgers als enige de volle verantwoordelijkheid en volle aansprakelijkheid voor de deugdelijkheid en de geschiktheid daarvan voor het doel en normaal gebruik waarvoor zij bestemd zijn.
3. Vanaf de dag van dagtekening van deze overeenkomst tot en met de dag van de eindoplevering van het werk voor risico voor rekening van de aannemer
4. Indien derden de opdrachtgever in rechte aanspreken in verband met de ondeugdelijkheid van het werk, zal de aannemer de opdrachtgever vrijwaren, zonder zich in rechte te beroepen op het in deze overeenkomst voorkomende arbitraal beding, in het geval dat de opdrachtgever de aannemer bij de burgerlijke rechter in vrijwaring oproept.
5. De aannemer zal de opdrachtgever zonder enig voorbehoud vrijwaren voor alle vorderingen van derden, hoe ook genaamd, die betrekking hebben op het ontwerp, de constructie en/of de realisatie van het werk. In het geval de hier bedoelde derden de opdrachtgever betrekken in een procedure bij de burgerlijke rechter, zal de aannemer zich niet beroepen op het in de overeenkomst voorkomende arbitraal beding.
6. De aannemer zal de opdrachtgever zonder enig voorbehoud vrijwaren voor schadeclaims van derden verband houdende met het ontwerp en de uitvoering van het werk, zonder zich in rechte te beroepen op het in deze overeenkomst voorkomende arbitraal beding, in het geval dat de opdrachtgever de aannemer bij de burgerlijke rechter in vrijwaring oproept.

Artikel 9 Directie

1. Als directie in de zin van § 3 UAV zal optreden [naam].

Artikel 10 Gevolmachtigde aannemer

1. Als gevolmachtigde van de aannemer in de zin van § 4 UAV zal optreden [naam].

Artikel 11 Datum aanvang en uitvoeringstermijn

1. De start van het werk is bepaald op [datum].
2. Het gehele werk zal worden opgeleverd in [aantal] werkbare werkdagen.
3. Als bijlage [bijlagennummer] is aan deze overeenkomst de door de aannemer opgestelde planning gehecht, welke heeft te gelden als het algemeen tijdschema bedoeld in § 26 UAV. De planning dient door de partijen te zijn goedgekeurd. Deze planning kan slechts worden aangepast indien partijen daarmee schriftelijk instemmen.
4. Indien er een achterstand op dit tijdschema ontstaat, zal de aannemer zulks zo spoedig mogelijk aan de opdrachtgever melden, en dient hij deze achterstand zo spoedig mogelijke in te lopen, zonodig door het inschakelen van extra personeel en materieel, zonder dat hij daarvoor recht krijgt of heeft op enige bijbetaling.
5. In afwijking van het bepaalde in § 42 lid 2 UAV bedraagt de boete €[bedrag] per dag [per woning].

Artikel 12 Onderhoudstermijn

1. De onderhoudstermijn als bedoeld in § 11 UAV bedraagt [aantal] maanden na oplevering.

Artikel 13 Garanties

keuze maken tussen artikelen

1. De aannemer verstrekt aan de opdrachtgever garantie minimaal overeenkomend met hetgeen de kopers gesloten Koop-/aannemingsovereenkomst en GIW regeling is vermeld, met inbegrip van die welke door leveranciers en fabrikanten van bepaalde bouwstoffen dienen te worden afgegeven.
2. De aannemer garandeert de opdrachtgever en zijn rechtvolgers de onderdelen van het werk. Op deze garanties is § 22 lid 2 UAV van toepassing.
3. De aannemer, zijn onderaannemers, zijn installateurs en zijn leveranciers zijn gehouden om voor alle garanties ten behoeve van de opdrachtgever en diens rechtvolgers een garantiecertificaat aan de opdrachtgever te verstrekken. De aannemer garandeert dat hij in zijn opdracht aan zijn onderaannemers en zijn leveranciers voor hen de verplichting opneemt om voor de ingevolge de overeenkomst aan de opdrachtgever te verstrekken garanties aan de opdrachtgever garantiecertificaten verstrekt. Het niet verstrekken van een garantiecertificaat ontslaat de aannemer niet van de betreffende garantieverplichtingen.

4. De aannemer garandeert jegens de opdrachtgever gedurende de betreffende garantietermijn dat elke onderaannemer, instalateur en/of leverancier zijn garantieverplichting stipt zal nakomen.

Artikel 14 Oplevering

1. Het werk zal alleen dan overeenkomstig § 9 dan wel § 11 lid 6 UAV worden goedgekeurd indien de Aannemer heeft voldaan aan de volgende verplichtingen:
 - a. Ter handstelling aan de directie of de opdrachtgever van de in artikel 13 bedoelde garantieverklaring;
 - b. Overlegging van de door de aannemer uitgevoerde werkzaamheden revisietekeningen in tweevoud aanleveren, zowel in analoge als digitale vorm;
 - c. Overlegging van de in het bestek omschreven goedgekeurde verklaringen van de nutsbedrijven en overheidsinstanties en eventuele keuringsrapporten.

Artikel 15 Bouwvergaderingen

1. In ieder geval maandelijks, voor het eerst op [datum], of zoveel vaker als door de directie of de opdrachtgever nodig wordt geoordeeld, zullen bouwvergaderingen worden belegd, waarbij in ieder geval de gevolmachtigde van de aannemer, de directie en de opdrachtgever aanwezig zullen zijn, alsmede door hen uit te nodigen derden, zoals onderaannemers. De verslaglegging van de bouwvergaderingen zal worden verzorgd door de directie. De verslagen van de bouwvergadering komen in plaats van de weekrapporten als bedoeld in § 27 lid 1 UAV.
2. Op de bouwvergaderingen zullen in ieder geval de volgende onderwerpen worden besproken:
 - a. Goedkeuring verslag vorige bouwvergadering;
 - b. De vorderingen en de stand van het werk;
 - c. De onwerkbare dagen en het verleende uitstel op de oplevering;
 - d. Gegevens verstrekking van de zijde van de opdrachtgever/directie;
 - e. Onderaannemers;
 - f. Bestekwijzigingen, meer en minder werk, verwerkte hoeveelheden en stelposten;
 - g. Door aannemer ingediende termijnen.

Artikel 16 Ketenaansprakelijkheid

1. Voor zover van toepassing vrijwaart de aannemer de opdrachtgever voor aanspraken van de bedrijfsvereniging of de ontvanger der Rijksbelastingen in verband met de betaling door de aannemer of diens onderaannemers van loonbelasting, premies volksverzekeringen en premies sociale verzekeringen die zij verschuldigd worden in verband met dit werk.
2. In dit verband zal de aannemer het daarmee verband houdende gedeelte van facturen van zijn onderaannemers uitsluitend storten op G-rekeningen van zijn onderaannemers, dan wel –indien zulks tussen hen is overeengekomen- direct aan de Uitvoeringsinstantie Sociale Verzekeringen

dan wel de ontvanger en hij zal er op toezien dat de onderaannemers hun onderaannemers op eenzelfde wijze zullen betalen.

Artikel 17 Zekerheid

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen heeft de aannemer een bankgarantie gesteld als bedoeld in § 43a van de UAV, ter grootte van 5% van de in artikel 6 bedoelde aanneemsom, welke in kopie aan deze overeenkomst is gehecht.
2. De bankgarantie vervalt nadat de oplevering als bedoeld in § 9 UAV en § 11 lid 6 UAV (in geval van een onderhoudstermijn) heeft plaatsgevonden.

Artikel 18 CAR-verzekering

1. Het werk is verzekerd onder de doorlopende CAR-verzekering van de Aannemer, waarvan de opdrachtgever een kopie heeft ontvangen.

Artikel 19 Toepasselijk recht en beslechting van geschillen

1. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing
2. Alle geschillen voortvloeiende uit deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomst, zullen worden beslecht door de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland, rechtsprekende naar de regels des rechts. Elk der partijen is bevoegd te vorderen dat een der drie te benoemen arbiters zal behoren tot de buitengewone leden van de Raad.
3. De aannemer is steeds gehouden, ook wanneer tussen partijen een procedure aanhangig is, het werk voort te zetten, tenzij en nadat arbiters c.q. de kort gedingrechter in kort geding anders hebben beslist.

Artikel 20 Volledigheid

1. De considerans en de bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst. Bij eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. In geval van strijdigheden tussen bijlagen prevaleert de bijlage die als eerste genoemd is.
2. Titels boven de artikelen dienen slechts de leesbaarheid te bevorderen en hebben geen juridische betekenis.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt [plaats] op [datum].

Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV

[partij]

Ing. D.G. Boelen
Directeur

[Naam]
Directeur

Checklist contract aannemer

**DURA VERMEER**

Algemeen	
De overeenkomst heeft een passende titel gekregen	☐
Partijen zijn benoemd	☐
Considerans	
samenwerkende partij en zijn benoemd	☐
samenwerkingsovereenkomst is benoemd	☐
opdrachtgever is gerechtigd tot de gronden en locatie is benoemd	☐
keuze maken of de aannemer ontwerpt en realiseert of alleen realiseert en contractvorm benoemen (traditioneel/turnkey/bouwteam/design and build)	☐
aannemer verklaart zich bereid de werkzaamheden uit te voeren	☐
aannemer is bereid de volledige verantwoordelijkheid van de vernoemde werkzaamheden op zich te nemen	☐
Artikel 1 Definities	
van belang zijnde definities zijn beschreven	☐
Artikel 2 Opdracht	
verstrekking van de opdracht	☐
uitvoeringsvoorwaarden zijn benoemd	☐
Artikel 3 Voorwaarden	
UAV is van toepassing verklaart, behoudens afwijkingen van de overeenkomst	☐
Artikel 4 Het werk	
omschrijving van het werk en verwijzing naar de bijlagen	☐
indien stukken strijdig zijn prevaleren de verkoopstukken en de contractstukken over de bouwvoorbereidings- of bouwuitvoeringstekeningen	☐
aannemer verklaart dat het perceel en de directe omgeving heeft onderzocht en geen beletselen ziet voor de uitvoering	☐
indien de aannemer ook ontwerpt: de aannemer maakt een bestek nadat het definitief ontwerp is goedgekeurd en legt het bestek voor aan de opdrachtgever. Indien de opdrachtgever het bestek niet goedkeurt, zal de aannemer een aangepast bestek maken totdat het bestek wordt goedgekeurd. de opdrachtgever ontvangt het bestek in 2voud zowel analoge als digitaal	☐
de aannemer garandeert dat de werkzaamheden zullen geschieden naar eisen van goed deugdelijk werk, met inachtneming van voorschriften van de betreffende overheidsinstantie, - diensten en openbare nutsbedrijven.	☐
aannemer dient bestaande eigendommen van derden bereikbaar te houden tijdens de uitvoering	☐
opgenomen is wat te doen met verontreiniging veroorzaakt door de aannemer	☐
opgenomen is wie verantwoordelijk is voor de coordinatie van het werk met de nutsbedrijven	☐
de aannemer informeert de opdrachtgever over alle feiten, omstandigheden en/of ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de realisatie en opleveringsdatum	☐
Artikel 5 Vergunningen	
indien de aannemer de vergunningen verzorgt:	
de aannemer is verantwoordelijk en aansprakelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van alle vergunningen, toestemmingen en ontheffingen welke nodig zijn.	☐
indien de opdrachtgever de vergunningen verzorgt:	
vermeld is welke bruikbare vergunningen de opdrachtgever heeft verkregen	☐
de aannemer krijgt een kopie van de verkregen vergunningen	☐
alle overige vergunningen welke benodigd zijn voor het werk zullen tijdig door de aannemer worden verzorgd	☐
vast artikel:	
de aannemer verklaart bekend te zijn met de vergunningen en zal het werk uitvoeren met in achtneming van de daarin neergelegde voorwaarden	☐

Checklist contract aannemer

**DURA VERMEER**

Artikel 6 Aanneemsom, inhouding en termijnbetalingen	
de aanneemsom is benoemd exclusief BTW	☐
de wijze van betaling van de aanneemsom is benoemd: conform betalingsschema of naar stand van verrichte werkzaamheden	☐
onderhoudstermijn is bepaald en is declarabel nadat alle opleverings- en onderhoudsgebreken zijn afgehandeld	☐
de facturen worden door de aannemer ter goedkeuring aan de directie worden ingezonden	☐
betaling zal geschieden binnen 30 dagen na ontvangst door de directie goedgekeurde facturen	☐
Artikel 7 Meer en minder werk	
meer- en minderwerk op basis van de in de bijlage genoemde stukken wordt niet gehonoreerd	☐
meer- en minderwerk van de opdrachtgever wordt alleen uitgevoerd en verrekend indien tijdig schriftelijk is gemeld en gespecificeerd en opdrachtgever schriftelijk haar goedkeuring heeft gegeven	☐
bij opdracht met kopers:	
meer- en minderwerk in opdracht van de koper geschiedt voor rekening en risico van de aannemer en op basis van de keuzelijsten en/of individuele gemaakte afspraken	☐
Artikel 8 Risico en aansprakelijkheid	
RWU 1991 (risicoregeling woning- en utiliteitsbouw) is niet van toepassing verklaart	☐
indien aannemer ontwerp en realisatie uitvoert:	
de aannemer tegenover de opdrachtgever en zijn rechtsopvolgers de volle verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor deugdelijk en geschiktheid van het werk	☐
vanaf de dag van dagtekening tot oplevering is het werk voor risico van de aannemer	☐
wanneer derden de opdrachtgever aanspreken op ondeugdelijkheden van het werk zal de aannemer de opdrachtgever vrijwaarden	☐
de aannemer zal opdrachtgever vrijwaarden zonder enig voorbehoud voor alle vorderingen van derden	☐
de aannemer zal opdrachtgever vrijwaarden zonder enig voorbehoud voor alle schadeclaims van derden	☐
Artikel 9 Directie	
directie is benoemd	☐
Artikel 10 Gevolmachtigde Aannemer	
gevolmachtigde van de aannemer is benoemd	☐
Artikel 11 Datum aanvang en uitvoeringstermijn	
datum start wrk is bepaald	☐
aantal werkbare werkdagen is bepaald	☐
planning is toegevoegd en dient goed gekeurd te worden door alle partijen	☐
aanpassing van de planning kan alleen indien partijen hiermee schriftelijk instemmen	☐
bij achterstand op het tijdschema zal de aannemer dit melden aan de opdrachtgever en dient de aannemer de achterstand in te lopen, zonodig door het inschakelen van extra personeel en materieel, zonder dat de aannemer hiervoor recht heeft op bijbetaling	☐
boete op de aanneemsom bij te laat opleveren is bepaald	☐
Artikel 12 Onderhoudstermijn	
onderhoudstermijn zoals bedoeld in § 11 UAV is vastgesteld	☐
Artikel 13 Garanties	
garantie welke de aannemer aan de opdrachtgever garandeerd zijn bepaald	☐
de aannemer, zijn onderaannemers, zijn installateurs en zijn leveranciers dienen voor de garantie een garantiecertificaat aan de opdrachtgever te verstekken	☐
het niet verstekken van een garantiecertificaat ontslaat de aannemer niet van de betreffende garantie	☐
de aannemer garandeert jegens de opdrachtgever gedurende het garantietermijn dat elke onderaannemer, installateur en leverancier zijn garantieverplichting nakomt	☐

Checklist contract aannemer

**DURA VERMEER**

Artikel 14 Oplevering	
voorwaarden waaraan de aannemer moet voldoen om het werk op te leveren zijn bepaald	☐
Artikel 15 Bouwvergadering	
frequentie en verplichte aanwezigen bouwvergaderingen zijn vastgesteld	☐
verslaglegging bouwvergadering wordt verzorgd door de directie	☐
onderwerpen welke in ieder geval aan bod komen tijdens de bouwvergadering zijn bepaald	☐
Artikel 16 Ketenaansprakelijkheid	
bepaling met betrekking tot vrijwaarding van opdrachtgever van loonbelasting, premies volksverzekeringen en premies sociale verzekeringen zijn gemaakt	☐
Artikel 17 Zekerheid	
grote bankgarantie is vastgesteld	☐
de bankgarantie vervalt nadat de oplevering en onderhoudstermijn heeft plaatsgevonden	☐
Artikel 18 CAR-verzekering	
het werk is verzekerd onder de doorlopende CAR-verzekering van de aannemer, waarvande opdrachtgever een kopie heeft ontvangen	☐
Artikel 19 Toepasselijk recht en beslechting van geschillen	
op de overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing	☐
arbitrage is benoemd in geval van geschil	☐
de aannemer is verplicht het werk voort te zetten, wanneer er tussen partijen een procedure aanhangig is, tenzij en nadat arbiters c.q. kort gedingrechter anders hebben beslist	☐
Artikel 20 Volledigheid	
considerance en bijlagen maken deel uit van de overeenkomst	☐
overeenkomst prevaleert de bijlagen in geval van discrepantie	☐
titels boven de artikelen dienen slechts de leesbaarheid te bevorderen en hebben geen juridische betekenis	☐

8. OPDRACHTVERSTREKKING MAKELAAR

In het onderstaande figuur is te zien wat er moet gebeuren tijdens de verkoopfase.



Fig. 8.1 stroomschema verkoop

8.1. Modelovereenkomst

Er zijn geen standaard overeenkomsten voor de verkoop van een nieuw bouwproject. Wel wordt geadviseerd dat in de overeenkomst wordt vermeld wanneer de verkoop start, wie de

verkoopbrochure verzorgt en wie hem betaalt, voor welk bedrag het project wordt verkocht (VON prijs), welke vergoeding de makelaar krijgt voor het verkopen van het project en wanneer het contract mag worden ontbonden.

8.2. Standaardovereenkomst Dura Vermeer

Voor de opdrachtverstrekking aan de makelaar is een standaard contract opgesteld door Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV. Dit is echter afkomstig uit 2001. Er wordt gebruik gemaakt van contracten uit vorige projecten. Een voorbeeld van zo'n contract is te zien in bijlage B4. In deze paragraaf wordt samengevat wat er in deze overeenkomst staat.

Net als bij andere contracten begint het document met het benoemen van de partijen en een korte omschrijving van het project.

- **A. Projecten**

Het project wordt nader omschreven. Het aantal woningen met de vastgestelde VON prijzen per woning wordt vermeld. Eventueel kan in dit artikel nadere informatie worden gegeven over het project.

- **B. Conditie verkoop**

De condities van de verkoop worden hierin besproken. Dit zijn punten die betrekking hebben op: de start van de verkoop; wie de verkoopbrochure en de koperscontractstukken verzorgt; wat de VON prijzen zullen worden en wie de notaris is. Tevens wordt in dit artikel opgenomen dat voor de oplevering de woning niet kan worden doorverkocht, dat er rente over de grond en overige termijnen aan de kopers wordt berekend zodra de termijnen zijn vervallen.

- **C. Werkzaamheden makelaar**

In dit artikel worden de werkzaamheden van de makelaar opgesomd. De verkoopbemiddelingsactiviteiten moeten in nauwe samenwerking met Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV geschieden. De werkzaamheden van de makelaar zijn:

- Het verstrekken van informatie aan geïnteresseerde en deze systematisch verwerken;
- Het project opnemen in het N.V.M. uitwisselingssysteem en vermelding op de eigen site van de makelaar;
- Het verwerken van de koop-/aannemingsovereenkomst en het bijhouden van de verkoopbestanden;
- Initiatief, advies en begeleiding voor uitvoering en plaatsen van advertenties, almede contacten met reclamebureaus en media. Dit in overleg met de projectontwikkelaar van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV;
- Bijhouden van een overzicht met de reden van afhaken van geïnteresseerden;
- Het zonder kosten voor opdrachtgever of verkrijger afgeven van indicatie opbrengst van de eigen woning van de aspirant koper;
- Het toetsen van de aspirant koper op financiële haalbaarheid;
- Het objectief voorlichten van kopers betreffende financieringen;
- Het onderhouden van contacten met de projectnotaris betreffende de voortgang van de transporten;

- Het informeren van de koper over de inhoud van de koperscontractstukken en de koper laten tekenen voor ontvangst van de bijlagen behorende bij koop-/aannemingsovereenkomst;
- Het op verzoek van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV organiseren en medebegeleiden van kopersinformatiebijeenkomsten.
- **D. Signalering verkoop**

De makelaar dient wekelijks rapportage te doen van het aantal verkochte woningen, het aantal gemaakte tekenafspraken en de woningen waarop een optie zit. Tevens worden er verkoopbesprekingen gehouden en/of voortgangsrapportages gemaakt ten behoeven van de opdrachtgever.
- **E. Honorering**

In dit artikel wordt de vergoeding van de makelaar bepaald, de courtage. De courtage is over het algemeen een percentage van de V.O.N. prijs van een woning. Tevens kan er worden geregeld dat de makelaar een bonus krijgt wanneer hij een bepaald percentage voor een bepaalde tijd heeft verkocht. Ook wordt bepaald wanneer de courtage aan de makelaar wordt betaald. De courtage wordt over het algemeen bij het notarieel transport van de desbetreffende woning betaald. Tevens wordt er een bepaling opgenomen dat de makelaar maar één maal per woning zijn courtage krijgt. Wanneer een overeenkomst tussen ontwikkelaar en koper (de koop-/aanneemovereenkomst) wordt ontbonden dan heeft de makelaar dan geen recht op nogmaals de courtage op de woning.
- **F. Duur van de overeenkomst**

De overeenkomst is geldig voor onbepaalde tijd en zolang als verkoopbemiddeling nodig is om de laatste woning te verkopen. Bij onvoldoende verkoopresultaat kan Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV een tweede makelaar inschakelen. In dit geval worden er nieuwe afspraken gemaakt over de courtagevergoeding. Alleen Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV kan de overeenkomst ontbinden.

8.3. Advies en uitwerking

Zoals te zien is in het contract met de makelaar van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV in bijlage B4, ziet het contract er uit als een brief. Omdat een opdracht tot dienstverlening wel degelijk met een contract wordt vastgelegd is er voor gekozen om het contract niet meer in briefvorm op te stellen maar ook in een contractvorm te maken. Tevens zijn er nog enkele aandachtspunten welke in het nieuwe contract moeten worden opgenomen. Deze zijn te zien in de onderstaande tabel en zullen onder de tabel behandeld worden. Achter aan deze paragraaf zullen het nieuwe standaardcontract en de checklist van dit contract te zien zijn.

overeenkomst Dura Vermeer			
risicogroep	risico	gevolg risico	oplossing
financieel/ tijd	kopers zijn financieel niet draagkrachtig genoeg	kopers kunnen het huis niet betalen en haken af voor het verstrijken van de ontbindingstermijn. Huis is tijdens de periode onverkoopt voor wel financieel draagkrachtige mensen	makelaar doet eenvoudige financiële check op potentiële kopers
	kopers zijn financieel niet draagkrachtig genoeg kopers kunnen het huis niet betalen en zijn niet ontbonden binnen het ontbindingstermijn	juridische procedure start om tot ontbinding te komen en verhaal van de kosten	vooraf betalen van waarborgsom
	bij ontbinding van het contract kan de makelaar een schadevergoeding eisen	plankosten vallen hoger uit terwijl er geen project meer is	artikel opnemen die dit niet toelaat
	makelaar maakt aanspraak op courtage wanneer de makelaar niks voor de totstandkoming van de KAO heeft gedaan	makelaar heeft niks gedaan maar krijgt wel courtage	artikel opnemen die dit niet toelaat
	makelaar declareert onkosten	kosten worden onverwacht hoger	courtage is inclusief onkosten
informatie	definitie verkocht is niet duidelijk omschreven	opschortende voorwaarden zijn nog niet vervuld terwijl er wel al is begonnen met bouw	definitie verkocht duidelijk omschrijven
	verschillende interpretatie definitie begrippen	geschil door verschillende interpretatie	definities begrippen omschrijven in overeenkomst
	project gaat niet door opschortende voorwaarden	koper wist niet dat dit kon gebeuren	makelaar licht koper bij ondertekening in
organisatie	geschil tussen contractpartijen	lange juridische procedure door ontbreken van geschillenbeslechting in overeenkomst	geschillenbeslechting opnemen in overeenkomst
	overdracht van rechten	samenwerking met andere partij die niet gewenst is	artikel opnemen die dit verbiedt
	wanneer de opschortende voorwaarden niet worden vervuld moet Dura Vermeer de makelaar wel betalen	plankosten vallen hoger uit terwijl er geen project meer is	artikel opnemen die dit niet toelaat
	algemene voorwaarden worden van toepassing verklaard	overeenkomst is niet gebaseerd op algemene voorwaarden, waardoor delen nietig kunnen worden verklaard	algemene voorwaarden ongeldig laten verklaren

Tabel 8.1 risico overzicht voor de opdrachtgever m.b.t. standaardovereenkomst Dura Vermeer

Belangrijke definities zijn benoemd en omschreven zodat er geen onduidelijkheden over kunnen ontstaan. Een voorbeeld hiervan is de definitie van het woord verkocht. Het begrip is van belang voor de opschortende voorwaarden en het honorarium van de makelaar in geval van beëindiging of ontbinding van het contract.

Opschortende voorwaarden

Wanneer de makelaar zegt dat hij 70% heeft verkocht maar er nog niet onder alle KAO een handtekening staat, start de bouw van het project. Echter tekent de aspirant koper niet. De start van de bouw is al begonnen maar aan de opschortende voorwaarden is niet voldaan. Hierdoor wordt het risico van de projectontwikkelaar groter en wordt hij opgezaagd met hogere rentekosten.

Honorarium

Wanneer het contract met de makelaar wordt ontbonden of beëindigd is het van belang dat de definitie van verkocht goed is omschreven zodat er gekeken kan worden welke woningen volgens de definitie verkocht in het contract daadwerkelijk verkocht zijn en waarover Dura Vermeer dus honorarium verschuldigd is aan de makelaar.

Algemene voorwaarden worden ongeldig verklaard. Wanneer dit niet wordt gedaan zijn de algemene voorwaarden geldig, waardoor bepalingen in het contract nietig kunnen worden verklaard.

Het bouwproject gaat alleen door wanneer alle opschortende voorwaarden zijn vervuld. Om de koper niet te verrassen wanneer de opschortende voorwaarden niet worden vervuld, is het

belangrijk dat de makelaar hen hierover vooraf over informeert. In het nieuwe contract wordt dit geregeld door dit bij de werkzaamheden van de makelaar te zetten. Tevens komt bij de werkzaamheden van de makelaar dat de makelaar indien gewenst bij de oplevering zal zijn.

In het oude contract was geen artikel opgenomen dat onkosten bij de courtage van de makelaar waren inbegrepen. Hierdoor kon de makelaar zijn onkosten declareren waardoor er extra kosten ontstaan voor Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV. In het nieuwe contract is er wel een artikel opgenomen dat onkosten bij de courtage zijn inbegrepen met uitzondering van de advertentiekosten. Tevens is er een artikel opgenomen dat de makelaar geen courtage kan opeisen indien de KAO tot stand is gekomen buiten toedoen van de makelaar.

Wanneer niet aan de opschortende voorwaarden wordt voldaan kan Dura Vermeer nu het contract beëindigen zonder dat er courtage verschuldigd is voor de woningen die niet zijn verkocht. Tevens is Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV geen vergoeding verschuldigd in geval van ontbinding van het contract door Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV.

Tevens zijn voor de volledigheid van het contract de artikelen Diversen, Geschillen en Volledigheid toegevoegd.

[Titel overeenkomst (bv overeenkomst voor de makelaar voor woningen)]De ondergetekende:

Dura Vermeer Bouw Leidschendam B.V., gevestigd te Leidschendam, Overgoo 6, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer [naam], hierna te noemen "Dura Vermeer".

En

[bedrijfsnaam], gevestigd te [plaatsnaam], [adres], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [functie], de heer [naam], hierna te noemen "makelaar".

Hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen"

Overwegende dat:

Voorgeschiedenis van of de aanloop naar het contract is geformuleerd.
Gronden waarop de onroerende zaak staan/ komen te staan zijn kadestraal vermeld.

Het project genaamd [projectnaam] bestaat uit:
[aantal] woningen met vastgestelde VON prijzen, conform de reeds aan u overhandigde VON-prijzenlijst, € [VON prijs] voor de [type woning] en €[VON prijs] voor de [type woning].

De verkoop, levering en realisatie geschiedt door Dura Vermeer.

De onherroepelijke bouwvergunning is [nog niet/wel] verkregen. Voordat Dura Vermeer tot levering van de gronden aan de koper kunnen overgaan, dient volledige overeenstemming te zijn met zijn met de gemeente en aan alle opschortende voorwaarden uit de koop-/aannemingsovereenkomst te zijn voldaan.

Verklaren hierbij als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Definities

KAO	Koop-/aannemingsovereenkomst
Verkocht	wanneer de KAO door de verkrijger is ondertekend en de akte bij de notaris is gepasseerd
VON prijs	de verkoopprijs van een woning 'vrij op naam' welke bestaat uit de prijs voor de grond en de prijs voor de te bouwen woning inclusief omzetbelasting, notariskosten, kadasterkosten, en bijkomende kosten, exclusief meer- en minderwerk

Artikel 2 Opdracht

- 2.1. Dura Vermeer geeft de opdracht aan de makelaar, die deze opdracht aanvaardt, tot het verlenen van diensten als tussenpersoon met betrekking tot het totstandkomen van koop-/aannemingsovereenkomst inzake de woning van het project tussen Dura Vermeer en koper(s).
- 2.2. De eventueel gehanteerde algemene voorwaarden van de makelaar zijn niet van toepassing op deze overeenkomst.

Artikel 3 Conditie verkoop

- 3.1. De verkoop van het project start op [datum].
- 3.2. De verkoopbrochure en koperscontractstukken worden door en voor rekening van Dura Vermeer verzorgd. De verkoopbrochure [is/wordt] op [datum] in ca. [aantal] voud aan de makelaar overhandigd; de koperscontractstukken op [datum] in [aantal] voud.
- 3.3. Verkocht wordt vrij op naam; de V.O.N. prijzen worden door Dura Vermeer vastgesteld, en zijn op bijlage [bijlagennummer] te zien.
- 3.4. Door de makelaar wordt geen courtage aan de koper in rekening gebracht.
- 3.5. In principe kan niet worden doorverkocht voor de oplevering. Alle doorverkoppen worden telkenmale punt van bespreking.
- 3.6. De notariële overdracht zal geschieden door notariskantoor [notariskantoor] te [plaats], contactpersoon is de heer [naam], telefoonnummer [telefoon].
- 3.7. Over de grond en overige termijnen zal vanaf de vervaldatum van de desbetreffende termijnen rente aan de kopers worden berekend.
- 3.8. Over de grond en de vervallen bouwtermijnen zal vanaf datum koop tot het moment van notarieel transport uitstel van betaling worden verleend. Hierover zal rente aan de kopers in rekening worden gebracht. Deze rente zal bij notarieel transport bij de notaris worden verrekend.
- 3.9. Kopers meer- en minderwerk is mogelijk zoals bij de "spelregels" in de koperscontractstukken is vastgelegd.
- 3.10. Door Dura Vermeer zal, indien zij dit nodig acht, projectspecifieke bebording worden verzorgd op de bouwlocatie. De specifieke bebording is voor rekening van Dura Vermeer. Eigen bebording van de makelaar ter extra ondersteuning is voor rekening van de makelaar en kan alleen na een schriftelijk akkoord van Dura Vermeer worden geplaatst.
- 3.11. Voor elk bouwnummer wordt één koperscontractmap aan de makelaar uitgereikt. Deze contractmap dient bij het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst door de

makelaar aan de koper overhandigd te worden. Hierbij tekent de koper voor ontvangst van de bij artikel [artikel KAO] van de KAO genoemde bijlagen.

- 3.12. De makelaar informeert c.q. geeft toelichting aan de koper over de inhoud van de betreffende stukken.

Artikel 4 Werkzaamheden makelaar

- 4.1. Verkoopbemiddelingsactiviteiten geschieden in nauwe samenwerking met de ontwikkelingsmanager en projectontwikkelaar van Dura Vermeer.
- 4.2. Het verstrekken van alle informatie aan geïnteresseerden en deze systematisch verwerken.
- 4.3. Opname van het project in het N.V.M. uitwisselingssysteem en vermelding op Internet via de makelaars eigen site en Funda.
- 4.4. De verwerking van de koop-/aannemingsovereenkomsten (KAO) en het bijhouden van de verkoopstanden, volgens de bijgevoegde makelaarsinstructie.
- 4.5. Wijzigingen aangebracht in de koop-/aannemingsovereenkomst zijn niet toegestaan.
- 4.6. Het onderhouden van collegiale contacten met "eigen" makelaars van kopers, indien van toepassing.
- 4.7. Initiatief, advies en begeleiding voor uitvoering en plaatsing van advertenties, alsmede contacten met reclamebureaus en media, een en ander in nauw overleg met de projectontwikkelaar van Dura Vermeer.
- 4.8. Het bijhouden van een overzicht met de reden van afhaken geïnteresseerden.
- 4.9. Het zonder kosten voor Dura Vermeer of verkrijger afgeven van indicatie opbrengst van de "eigen" woning van de aspirant koper.
- 4.10. Het toetsen van de aspirant koper op financiële haalbaarheid.
- 4.11. Het objectief voorlichten van kopers inzake financieringen.
- 4.12. Het onderhouden van contacten met de projectnotaris inzake de voortgang van de transporten.
- 4.13. Het informeren van de koper over de inhoud van de koperscontractstukken en de koper laten tekenen voor ontvangst van de bijlagen behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.
- 4.14. De koper op een juiste wijze informeren over de opschortende voorwaarden.

- 4.15. Het op verzoek van Dura Vermeer organiseren en mede begeleiden van kopersinformatiebijeenkomsten.
- 4.16. De makelaar zal, indien Dura Vermeer dit wenst, aanwezig zijn bij de oplevering van de woning aan de koper. Dura Vermeer zal de makelaar tijdig, doch in iedergeval met inachtneming van een termijn van zeven kalenderdagen, berichten over de datum en het tijdstip van de oplevering indien Dura Vermeer wenst dan de makelaar aanwezig is bij de oplevering.
- 4.17. De makelaar zal zich houden aan de makelaarsinstructie welke als bijlage [bijlagennummer] is toegevoegd.

Artikel 5 Signalering verkoop

- 5.1. Makelaar houdt wekelijkse verkoopstand bij en stuurt dit elke **maandag voor 12.00 uur** per mail of fax naar: Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV [e-mail contactpersoon Dura Vermeer], fax 070-3013737 (c.c. [kopersbegeleider en ontwikkelaar]).
- 5.2. De verkoopstanden omvatten minimaal de volgende gegevens:
- De tot op dat moment verkochte bouwnummers;
 - De tot op dat moment gemaakte tekenafspraken;
 - De op dat moment in optie uitgegeven woningen.
- Deze gegevensverstrekking zal starten bij start verkoop en per bouwnummer bijgehouden worden.
- 5.3. De makelaar houdt vanaf start verkoop periodiek verkoopbesprekingen en/of produceert voortgangsrapportage(s) ten behoeve van Dura Vermeer

Artikel 6 Honorering

- 6.1. De courtage van de makelaar voor het project bedraagt per woning [percentage]% van de VON prijs exclusief BTW. Totaal courtage op de huidige vastgestelde VON prijslijst: **€[bedrag] exclusief BTW.**

optie alleen wanneer wordt verwacht dat de verkoop niet voorspoedig zal gaan

- 6.2. Wanneer op [datum] [aantal woningen] van de [totaal aantal woningen project] woningen uit het project zijn verkocht, zal Dura Vermeer dit honoreren met een extra courtage van [percentage]% per woning van de VON prijs exclusief BTW. Dit komt overeen met een bedrag van € [bedrag] exclusief BTW op basis van de huidig vastgestelde VON prijslijst. Wanneer niet op [datum] [aantal woningen dat verkocht moet zijn] van de woningen uit het project is verkocht, vervalt de aanspraak op deze extra courtage.
- 6.3. De onkosten van de makelaar zijn bij de courtage inbegrepen met uitzondering van het bepaalde in artikel 6 lid 4 van deze overeenkomst.

- 6.4. De kosten van adverteren komen voor rekening van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV, na goedkeuring van de prijsaanbieding. Advertentiekosten zullen aan het einde van iedere maand aan Dura Vermeer in rekening worden gebracht.
- 6.5. De afrekening van de courtage zal geschieden als volgt: 100% bij notarieel transport van de desbetreffende woning.
- 6.6. Er is slechts éénmalig courtage per woning aan de makelaar verschuldigd; ook bij een opvolgende totstandkoming van een contract, indien de eerdere overeenkomst is ontbonden.
- 6.7. De makelaar heeft geen recht op courtage indien de KAO geheel buiten zijn toedoen tot stand is gekomen

Artikel 7 Duur van de overeenkomst

- 7.1. Deze overeenkomst zal gelden voor onbepaalde tijd en zolang als verkoopbemiddeling nodig is om de laatste woning van het project te verkopen.

Artikel 8 Collegiale verkopen

- 8.1. Bij onvoldoende verkoopresultaat van het desbetreffende project via [naam makelaar], behoudt Dura Vermeer zich het recht voor de verkoopactiviteiten uit te breiden middels het inschakelen van een tweede, c.q. meerdere makelaars.
- 8.2. Indien artikel 8 lid 1 van toepassing wordt, treedt [naam makelaar] op als hoofdmakelaar, afspraken over courtagevergoeding/verdeling dienen opnieuw te worden gemaakt.

Artikel 9 Tussentijdse opzegging of beëindiging

- 9.1. Dura Vermeer kan besluiten – vanwege onvoldoende belangstelling van kopers of om andere redenen- het project geen doorgang te laten vinden. Door de enkele schriftelijke mededeling van Dura Vermeer zal alsdan deze overeenkomst zijn beëindigd op de datum van ondertekeningen van die schriftelijke mededeling. Dura Vermeer is geen courtage verschuldigd over de woningen waarvoor op de datum van beëindiging van deze overeenkomst, door beide partijen ondertekende KAO aanwezig zijn. Op eventuele (terug)betaling van die courtage zijn de betalingen van deze overeenkomst onverkort van toepassing.
- 9.2. Een partij is voorts gerechtigd de overeenkomst te ontbinden, onverlet haar recht op schadevergoeding, wanneer de ander surseance van betaling wordt verleend, diens faillissement wordt uitgesproken, wordt ontbonden of op enigerlei wijze wordt beperkt in diens bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten
- 9.3. In geval van ontbinding van deze overeenkomst door Dura Vermeer op grond van het bepaalde in dit artikel is Dura Vermeer aan de makelaar geen enkele vergoeding verschuldigd anders dan het bepaalde in deze overeenkomst. De makelaar heeft in dat geval

geen recht op aanvullende schadevergoeding, gederfde winst of vergoeding van gemaakte kosten.

Artikel 10 Diversen

- 10.1. Partijen zijn niet gerechtigd anders dan na schriftelijk verkregen toestemming van de andere partij rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst over te dragen aan derden.

Artikel 11 Geschillen

- 11.1. Partijen zullen er naar streven berechting van geschillen te voorkomen. Dit door het voeren van zoveel mogelijk overleg.
- 11.2. Alle geschillen, welke naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of andere overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard die ook mogen zijn, zullen bij uitsluiting worden beslecht door de bevoegde Burgerlijke Rechter.

Artikel 12 Volledigheid

- 12.1. De considerans en de bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst. Bij eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. In geval van strijdigheden tussen bijlagen prevaleert de bijlage die als eerste genoemd is.
- 12.2. Titels boven de artikelen dienen slechts de leesbaarheid te bevorderen en hebben geen juridische betekenis.

Getekend te [plaats]
Voor akkoord d.d. [datum]
Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV

Getekend te [plaats]
Voor akkoord d.d. [datum]
[makelaar]

Ing. D.G. Boelen
Directeur

[Naam]
Directeur

Makelaarsinstructie [projectnaam]

[plaats] [locatie]

d.d. [datum]

1. De aan u overhandigde stukken:
 - De te hanteren koop-/aannemingsovereenkomst versiedatum [datum KAO] KAO is een beveiligde versie, slechts de grijs gearceerde velden zijn door makelaar in te vullen. Voorts kun je met tabs door het document lopen en de desbetreffende velden invullen.
 - [Aantal] stuks complete koperscontractmappen [projectnaam] ten behoeve van de kopers.
 - 1 stuks idem, ten behoeve van [naam makelaar].
2. De maximale periode waarin een woning onder optie mag staan, is 5 werkdagen.
3. Renteberekening t.b.v. art. 4 lid 4 wordt door [naam makelaar] opgesteld, er is door Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV een model aangeleverd.
4. Makelaar dient koper te screenen op haalbaarheid benodigde financiering voordat tot ondertekenen van de akte wordt overgegaan.
5. Na ondertekening door koper; originele KAO **met renteberekening** opsturen naar:
Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV, Postbus 195, 2260 AD Leidschendam
t.a.v. [contactpersoon Dura Vermeer].
6. Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV zorgt voor mede-ondertekening en retourneert originele exemplaar naar makelaar t.a.v. [contactpersoon makelaar] en behoudt kopie t.g.v. haarzelf.
7. Makelaar stuurt originele KAO naar notaris.
8. Makelaar stuurt kopie KAO naar koper.
9. Makelaar bewaakt termijnen van het transport.
10. Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV vraagt garanticertificaten aan bij SWK.
11. Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV stuurt "goednieuwsbrief" uit bij het vervallen van de opschortende voorwaarden.
12. Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV factureert de termijnen alsmede het meer- en minderwerk aan de kopers.
13. Na aanvang bouw, dient makelaar voor de vervallen termijnen contact op te nemen met [contactpersoon Dura Vermeer] van de afdeling kopersbegeleiding van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV, tel. nr. 070-3013700.
14. Nieuwsbrieven dienen als bijlage toegevoegd te worden bij artikel [artikel nummer KAO] van de KAO, of er dient een door de koper geparafeerde kopie toegevoegd te worden aan de getekende KAO.
15. Conform het in de koop-/aannemingsovereenkomst opgenomen artikel, kunnen reeds verkochte woningen tijdens de bouw niet worden doorverkocht, anders dan met toestemming van de opdrachtgever.
16. Makelaar doet geen uitspraak richting kopers met betrekking tot verwachte oplevering woning, hiervoor verwijzen wij naar het aantal opgenomen werkbare dagen in de koop-/aannemingsovereenkomst.
17. Individuele wijzigingen van aspirant kopers zullen op uitvoerbaarheid beoordeeld worden door kopersbegeleiding Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV (aanspreekpunt is [contactpersoon Dura Vermeer]). Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV behoudt zich het recht voor om individuele verzoeken af te wijzen. Indien een individuele wijziging volgens kopersbegeleiding mogelijk is, zal er een richtprijs afgegeven worden aan de Makelaar; deze richtprijs behoeft geen verdere onderbouwing.
18. Prognose start bouw is op dit moment [prognose start bouw].

19. Makelaar houdt wekelijkse verkoopstand bij en stuurt dit elke **maandag voor 12.00 uur** per mail of fax naar: Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV [e-mail contactpersoon Dura Vermeer], fax 070-3013737 (c.c. [kopersbegeleider en ontwikkelaar]).
20. Een woning is verkocht wanneer de koop-/aannemingsovereenkomst door koper is getekend.

Voor akkoord d.d.
Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV

Voor akkoord d.d.
[makelaar]

Ing. D.G. Boelen
Directeur

[Naam]
Directeur

Checklist contract makelaar

**DURA VERMEER****Algemeen**

- de overeenkomst heeft een passende titel gekregen ☐
- partijen zijn benoemd ☐

Considerans

- voorgeschiedenis van of aanloop naar de overeenkomst zijn geformuleerd ☐
- grond waarop de ontroerende zaak komen te staan zijn kadastraal vermeld ☐
- partij die verkoopt is benoemd ☐
- partij die levert is benoemd ☐
- partij die realiseert is benoemd ☐
- vermeld is of de onherroepelijke bouwvergunning is verkregen ☐
- op schortende voorwaarden zijn benoemd ☐

Artikel 1 Definities

- van belangzijnde definities zijn omschreven ☐

Artikel 2 Opdracht

- verstrekking van de opdracht en de daadwerkelijke opdracht is omschreven ☐
- algemene voorwaarden van makelaar zijn niet van toepassing verklaard+B50 ☐

Artikel 3 Condities verkoop

- datum start verkoop is benoemd ☐
- datum verstrekking verkoopbrochure is benoemd ☐
- aantal verstrekte verkoopbrochures is benoemd ☐
- datum verstrekking koperscontractstukken is benoemd ☐
- aantal verstrekte koperscontractmappen is benoemd ☐
- VON prijzen woningen zijn bijgevoegd als bijlage ☐
- er is een bepaling opgenomen dat er geen courtage aan de koper door de makelaar in rekening wordt gebracht ☐
- doorverkoop voor oplevering mag niet ☐
- notariskantoor is benoemd welke de notariële overdracht verzorgt ☐
- er is een bepaling opgenomen dat over de grond en overige termijnen vanaf de vervaldatum rente aan de kopers wordt berekend ☐
- er is een bepaling opgenomen dat over de grond en vervallen bouwtermijnen vanaf de datum koop tot het moment van notarieel transport uitstel van betaling wordt verleend. Hierover zal rente aan de kopers in rekening worden gebracht welke bij het notarieel transport bij de notaris wordt verrekend ☐
- er is een bepaling opgenomen dat kopers meer en minderwerk mogelijk is zoals bij de spelregels in de koperscontractmap is vastgelegd ☐
- project specifieke bebording zal worden verzorgd door Dura Vermeer wanneer zij dit nodig acht ☐
- eigen bebording van de makelaar ter extra ondersteuning is voor rekening van de makelaar en mag alleen bij schriftelijk akkoord Dura Vermeer ☐
- er is een bepaling opgenomen dat voor elk bouwnummer 1 koperscontractmap is uitgereikt aan de makelaar. Deze contractmap dient bij het ondertekenen van de KAO door de makelaar overhandigt te worden aan de koper. De koper dient hiervoor te tekenen ☐
- de makelaar geeft toelichting aan de koper over de inhoud van de KAO en contractmap ☐

Artikel 4 Werkzaamheden makelaar

- verkoopbemiddelingsactiviteiten geschieden in nauwe samenwerking met de ontwikkelingsmanager en projectontwikkelaar van Dura Vermeer ☐
- verstrekken van alle informatie aan geïnteresseerden en deze systematisch verwerken ☐
- het project wordt opgenomen in het NVM uitwisselingssysteem en wordt vermeld op de makelaars eigen site en Funda ☐
- de makelaar verwerkt de KAO en houdt de verkoopstanden bij volgens de makelaarsinstructie ☐
- er is een bepaling opgenomen dat wijzigingen in de KAO niet toegestaan zijn ☐
- de makelaar dient collegiale contacten met eigen makelaars van kopers te onderhouden ☐
- er is een bepaling opgenomen dat initiatief, advies en begeleiding voor uitvoering en plaatsing van advertenties, alsmede contacten met reclamebureaus en media dient in nauw overleg te gaan met de projectontwikkelaar van Dura Vermeer ☐
- de makelaar houdt een overzicht met de reden van afhaken van geïnteresseerde bij ☐
- de makelaar geeft een indicatie zonder kosten voor Dura Vermeer of koper van de opbrengsten van de eigen woning ☐
- de makelaar toetst de koper op financiële haalbaarheid ☐

Checklist contract makelaar

**DURA VERMEER**

de makelaar licht de koper objectief in over de financiering	☐
de makelaar onderhoud contacten met de projectnotaris inzake de voortgang van de transporten	☐
de makelaar informeert de koper over de opschortende voorwaarden	☐
de makelaar organiseert en mede begeleidt de kopersinformatiebijeenkomsten op verzoek van Dura Vermeer	☐
de makelaar is aanwezig bij de oplevering indien Dura Vermeer dit wenst	☐
de makelaar houdt zich aan de makelaarsinstructie welke als bijlage is toegevoegd	☐
Artikel 5 Signalering verkoop	
de makelaar houdt wekelijks verkoopbestanden bij en stuurt deze elke maandag voor 12.00 uur per mail of fax naar de contactpersoon van Dura Vermeer en kopersbegeleider	☐
verkoopbestanden bevatten minimaal de op dat moment verkochten bouwnummers, de op dat moment gemaakte teken afspraken en de op dat moment in optie uitgegeven woningen	☐
de makelaar houdt vanaf de start verkoop periodiek verkoopbesprekingen en/of voortgangsrapportages ten behoeve van de opdrachtgever	☐
Artikel 6 Honorering	
courtage van de makelaar voor het project is bepaald	☐
eventuele bonus is bepaald en criteria bonus zijn bepaald	☐
de onkosten van de makelaar zijn inbegrepen bij het courtage met uitzondering van advertentiekosten	☐
kosten van adverteren komen voor rekening van Dura Vermeer na goedkeuring van de prijsaanbieder. Advertentiekosten worden aan het einde van iedere maand in rekening gebracht	☐
de afrekening van het courtage geschiedt 100% bij notarieel transport van de desbetreffende woning	☐
courtage is slechts eenmaal verschuldigd aan de makelaar, ook wanneer een eerdere overeenkomst wordt ontbonden	☐
de makelaar heeft geen recht op courtage wanneer de KAO geheel buiten zijn toedoen tot stand is gekomen	☐
Artikel 7 Duur van de overeenkomst	
de overeenkomst is geldig voor onbepaalde tijd en zolang als verkoopbemiddeling nodig is om de laatste woning van het project te verkopen	☐
Artikel 8 Collegiale verkopen	
bij onvoldoende verkoopresultaat van het desbetreffende project via [naam makelaar], behoudt Dura Vermeer zich het recht voor de verkoopactiviteiten uit te breiden middels het inschakelen van een tweede, c.q. meerdere makelaars.	☐
indien artikel 8 lid 1 van toepassing wordt, treedt [naam makelaar] op als hoofdmakelaar, afspraken over courtagevergoeding/verdeling dienen opnieuw te worden gemaakt.	☐
Artikel 9 Tussentijdse opzegging of beëindiging	
Dura Vermeer kan besluiten vanwege onvoldoende belangstelling van kopers of om andere redenen het project geen doorgang te laten vinden. Dura Vermeer is geen courtage verschuldigd over de woningen waarvan geen ondertekende KAO aanwezig is	☐
ontbinding van de overeenkomst kan wanneer de andere surseance van betaling wordt verleend, diens faillissement wordt uitgesproken, wordt ontbonden of op enigerlei wijze wordt beperkt in diens bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten	☐
Dura Vermeer is geen schadevergoeding schuldig in geval van ontbinding door Dura Vermeer	☐
Artikel 10 Diversen	
rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de overeenkomst mogen niet worden overgedragen aan derden	☐
Artikel 11 Geschillen	
partijen zullen er naar streven berechting van geschillen te voorkomen door het voeren van overleg	☐
arbitrage is benoemd in geval van geschillenbeslechting	☐
Artikel 12 Volledigheid	
considerans en bijlagen maken deel uit van de overeenkomst	☐
overeenkomst prevaleert de bijlagen in geval van discrepantie	☐
titels boven de artikelen dienen slechts de leesbaarheid te bevorderen en hebben geen juridische betekenis	☐

9. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Wanneer een particulier overgaat tot het kopen van een nieuwbouwwoning moet deze woning een koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) afsluiten met de ontwikkelaar. Het GIW is een organisatie die een model koop-/aannemingsovereenkomst heeft opgesteld. Het GIW heeft samengevat als doel het bevorderen van de kwaliteit van koophuizen en koopappartementen in Nederland, het bevorderen van vertrouwen tussen koper en ondernemer en het verschaffen van waarborgen en het aanbieden van oplossingen voor het geval er iets mis gaat.

In figuur 8.1 is te zien wat er moet gebeuren in de verkoopfase. Dit figuur is in hoofdstuk 8 vooraan te vinden.

9.1. Modelovereenkomst

In het GIW zijn de bouwondernemers, de gemeenten en de consumenten vertegenwoordigd zodat de belangen van deze partijen kunnen worden behartigd en een evenwichtige modelovereenkomst is gemaakt. Er is een aparte overeenkomst voor eengezinswoningen en appartementen.



9.1.1. Modelovereenkomst eengezinswoningen

In de modelovereenkomst voor eengezinswoningen worden de volgende zaken vastgelegd:

- **Artikel 1 Levering:**
De levering zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden maar uiterlijk 6 weken nadat de overeenkomst niet meer kan worden ontbonden of wanneer er is begonnen met de bouw
- **Artikel 1A bedenktijd**
De verkrijger heeft 1 kalenderweek na terhandstelling van het contract, algemene voorwaarden, algemene toelichting en de toepasselijke GIW garantie- en waarborgregeling bedenktijd.
- **Artikel 2 Afwijkende perceelsgrootte:**
Wanneer het daadwerkelijke verkregen perceel meer dan 5% afwijkt, kan er een artikel worden opgenomen dat er een vooraf bepaalde vergoeding per centiare verschil moet worden betaald, of dat dit geen aanleiding geeft tot enige rechtsvordering tot vergoeding van zake.
- **Artikel 3 Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot:**
Om zeker te zijn dat de verkrijger aan zijn verplichten zal voldoen, kan de ondernemer een waarborgsom van 10% van de aanneemsom stellen. Deze dient de verkrijger binnen 2 maanden na ondertekenen of wanneer het notarieel transport eerder gebeurt bij het notarieel transport te voldoen aan de notaris. In plaats van een waarborgsom mag er ook een bankgarantie of een pandrecht op het bouwdepot worden gesteld aan de ondernemer.

- **Artikel 4 Termijnen en betalingsregeling:**

Hierin wordt vastgesteld wanneer er een percentage door de ontwikkelaar kan worden gefactureerd. Dit betalingsschema komt bijna altijd overeen met het betalingschema uit de overeenkomst tussen de opdrachtgever en aannemer. Voor meerwerk geldt dat de ontwikkelaar 25% van het bedrag mag declareren bij de opdrachtverstrekking. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij gereedkomen van het meerwerk dan wel bij het eerst volgende betalingstermijn. Tevens moet er een keuze worden gemaakt door de ondernemer of er geen vergoeding (rente) over de vervallen termijnen en de grond zal zijn, er een vergoeding (rente) over de vervallen termijnen en grond zal zijn, of dat de verkrijger pas verplicht is de termijnen te betalen bij levering. Wel is er dan rente verschuldigd over de termijnen.

- **Artikel 5 Bouwtijd:**

De ondernemer verbindt zich de woning binnen een vastgesteld aantal werkbare dagen nadat de begane grondvloer gereed is gekomen op te leveren aan de verkrijger. Wanneer de ruwe begane grondvloer gereed is bij ondertekening van de overeenkomst moet de datum worden vermeld dat dit gebeurd is, zodat aan de hand van het aantal werkbare dagen een indicatie van de oplevering kan worden gemaakt. Wanneer de begane grondvloer nog niet gereed is bij de ondertekening dient de ondernemer binnen 8 dagen na gereedkomen van de begane grondvloer schriftelijk mede te delen zodat de verkrijger weet hoeveel werkbare dagen het duurt voordat de woning zal worden opgeleverd.

- **Artikel 6 Overheidssubsidie:**

Wanneer de woning in aanmerking komt voor subsidie dient dit artikel te worden opgenomen. In het artikel wordt de reden van subsidie vastgesteld. De ontwikkelaar verplicht zich de benodigde formulieren en informatie te verstrekken aan de verkrijger. De verkrijger is zelf verantwoordelijk voor het indienen van de subsidie aanvraag.

- **Artikel 7 Ontbindende voorwaarden:**

Wanneer de verkrijger de financiering van de woning niet rond krijgt binnen 2 maanden mag de koop-/aannemingsovereenkomst worden ontbonden. De verkrijger dient per aangetekende brief of per telefaxbericht met verzendbevestiging de overeenkomst te ontbinden. Ook kan worden gesteld dat voor de financiering een Nationale Hypotheek Garantie wordt verlangd. Na de 2 maanden kan alleen worden ontbonden door een boete van 10% van de koop-/aanneemsom aan de wederpartij te betalen. De ontbinding dient per aangetekende brief of per telefaxbericht met verzendbevestiging te geschieden.

- **Artikel 8 en 9 Garantie- en waarborgregeling:**

In deze artikelen verklaart de ontwikkelaar dat de woning voldoet aan het gestelde in de GIW en wordt het registratienummer vermeld. Wanneer de woning geen waarborgcertificaat krijgt mag de overeenkomst worden ontbonden.

- **Artikel 10 Kosten**

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

- **Artikel 11 Afwijkende bepalingen:**

Bepalingen welke afwijken van het model koop-/aannemingsovereenkomst van het GIW en ten nadele van de verkrijger zijn, zijn niet geldig tenzij er voorafgaand uitdrukkelijk

toestemming is verleend door de waarborgende instelling van het GIW. Bij het ontbreken van deze toestemming gelden de oorspronkelijke in het model opgenomen bepalingen. Door deze regeling worden particulieren kopers beschermd tegen ontwikkelaars en de ontwikkelaars gebonden aan bepalingen uit de modelovereenkomst.

- **Artikel 12 Informatie:**

De ontwikkelaar verplicht zich de verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.

- **Artikel 13 Geschillenbeslechting:**

Geschillen worden beslecht volgens de Raad van Arbitrage voor de Bouw behalve geschillen die betrekking hebben op:

- De garantie- en waarborgregeling van het GIW;
- Bouwkundige gebreken en tekortkomingen geconstateerd bij de oplevering;
- Het opschortingrecht van de verkrijger van 5% van de aanneemsom wanneer er opleveringspunten zijn.

Deze geschillen worden beslecht door arbitrage in overeenstemming met het arbitragereglement van het GIW.

- **Artikel 14 Van toepassing zijnde algemene voorwaarden/garantie- en waarborgregeling:**

De Algemene Voorwaarden van het GIW worden van toepassing verklaard.

9.1.2. Modelovereenkomst Appartementen

Voor appartementen heeft men te maken heeft met ruimtes die gedeeld moeten worden, zoals de algemene ingang, galerij enz. Hierdoor moet de modelovereenkomst op enkele punten worden aangepast. Hieronder zal ik de aangepaste artikelen behandelen:

- **Artikel 1 levering:**

Bij de levering in lid 1 kan bij appartementen naast zo spoedig mogelijk ook worden gekozen voor een vooraf bepaald aantal weken voor of na de oplevering.

- **Artikel 2 afwijkende perceelgrootte:**

Het verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. Het verschil tussen werkelijke en de volgens de splitsingstekeningen aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. Voor de laatste zin kan ook worden gekozen voor een vooraf vastgestelde vergoeding per centiare, wanneer het verschil 5% of meer bedraagt.

- **Artikel 4 termijnen en betalingsregeling:**

De koop-/aanneemsom wordt gesplitst in de grondkosten en de koop-/aanneemsom minus de grondkosten. De koop-/aanneemsom minus de grondkosten kan worden onderverdeeld in een deel voor het hoofdgebouw en bijgebouw indien de koop-/aanneemsom 10% of meer van de totale koop-/aanneemsom bedragen.

Verder is de inhoud van dit artikel het zelfde en wordt er dus ook vastgesteld wanneer er een percentage door de ontwikkelaar kan worden gefactureerd. Dit betalingsschema komt

bijna altijd overeen met het betalingschema uit de overeenkomst tussen de opdrachtgever en aannemer. Voor meerwerk geldt dat de ontwikkelaar 25% van het bedrag mag declareren bij de opdrachtverstrekking. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij gereedkomen van het meerwerk dan wel bij het eerst volgende betalingstermijn. Tevens moet er een keuze worden gemaakt door de ondernemer of er geen vergoeding (rente) over de vervallen termijnen en de grond zal zijn, of een vergoeding (rente) over de vervallen termijnen en grond zal zijn, of dat de verkrijger pas verplicht is de termijnen te betalen bij levering. Wel is er dan rente verschuldigd over de termijnen.

- **Artikel 5 bouwtijd:**

De ondernemer verbindt zich de woning binnen een vastgesteld aantal werkbare dagen nadat aan de bouw van het complex is begonnen op te leveren aan de verkrijger. Wanneer aan de bouw is begonnen bij ondertekening van de overeenkomst moet de datum worden vermeld dat dit gebeurd is, zodat aan de hand van het aantal werkbare dagen een indicatie van de oplevering kan worden gemaakt. Wanneer nog niet aan de bouw is begonnen bij de ondertekening dient de ondernemer binnen 8 dagen na gereedkomen van de begane grondvloer schriftelijk mede te delen zodat de verkrijger weet hoeveel werkbare dagen het duurt voordat de woning zal worden opgeleverd.

Er worden twee artikelen toegevoegd aan de koop-/aannemingsovereenkomst voor artikel 8 Garantie- en waarborgregeling. Hierdoor wordt dit artikel 10 en verschuift ook de rest van de artikelen. De twee toegevoegde artikelen zijn:

- **Artikel 8 Overgangsbepalingen:**

In dit artikel is bepaald dat de ondernemer er zorg voor draagt dat de volgende punten in de akte van splitsing worden opgenomen:

- a. dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners;
- b. dat de vereniging van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
- c. dat bedoelde overeenkomsten wel mogen worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste tweederde van de appartementsrechten door de ondernemer aan derden is overgedragen.

- **Artikel 9 Overgangsbepalingen:**

Indien de verkrijger door het verzuim van de ondernemer de toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de ondernemer ten behoeve van de verkrijger een boete van 10% van de koop-/aanneemsom, onverminderd het recht van de verkrijger op schadevergoeding, indien en voorzover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding. Indien de in artikel 8 sub b en c bedoelde overgangsbepalingen niet in de akte van splitsing zijn opgenomen en in strijd daarmee langlopende verplichtingen bestaan, verbeurt de

ondernemer ten behoeve van de verkrijger een boete van € 500,00, onverminderd het recht van de verkrijger op schadevergoeding, indien en voorzover die het boetebedrag mocht overtreffen.

- **Artikel 12 Kosten van levering:**

De kosten van de splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

9.2. Standaardovereenkomst Dura Vermeer

De hierboven besproken model overeenkomst van het GIW is verplicht voor ontwikkelaars. De besproken punten staan ook in het contract van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV en mogen zoals eerder vermeld niet worden gewijzigd, echter mag de overeenkomst wel worden aangevuld mits de aanvulling is goedgekeurd door het GIW. Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV heeft nog enkele variabele artikelen welke per project kunnen worden toegevoegd. Deze zijn voor de eengezinswoningen en appartementen verschillend.

9.2.1. Standaardovereenkomst eengezinswoningen Dura Vermeer

De hierboven besproken modelovereenkomst van het GIW kan voor de eengezinswoningen met de volgende artikelen worden aangevuld:

- **Artikel 15 en 16 Opschortende verkoopvoorwaarden:**

De opschortende voorwaarden waaronder de overeenkomst wordt aangegaan worden vermeld. De opschortende voorwaarden zijn veelal:

- Een bepaald percentage van de woningen moet verkocht zijn, meestal is dit 70%
- Een bruikbare bouwvergunning moet zijn verkregen en goedkeuring door Gedeputeerde Staten van het project is verkregen.
- Tussen de ondernemer en de gemeente waar het project is gesitueerd is volledige overeenstemming bereikt met betrekking tot de bouwrijpe levering van de voor het project benodigde gronden en de goedkeuring hierop van hogere overheden.

Wanneer de opschortende voorwaarden zijn vervuld dient de ondernemer de verkrijger dit binnen acht dagen schriftelijk te melden. Wanneer niet aan de opschortende voorwaarden is voldaan binnen de gestelde termijn van 6 maanden na ondertekening van de overeenkomst dient de ondernemer dit eveneens schriftelijk binnen 8 dagen te melden.

- **Artikel 17 Gronduitgifte voorwaarden:**

De ondernemer legt aan de verkrijger de bepalingen op uit de (concept-)koopovereenkomst tussen de gemeente waar het project is gesitueerd en de ondernemer. De ondernemer heeft het recht indien de uiteindelijke uitgiftevoorwaarden van de gemeente afwijken van die vermeld in de conceptkoopovereenkomst, de afwijkende voorwaarden bij transportakte op te leggen aan de verkrijger. De ondernemer zal de verkrijger zo spoedig mogelijk over de definitieve uitgiftevoorwaarden informeren.

Indien de definitieve gronduitgifte voorwaarden, in afwijking van de concept akte, dusdanige bepalingen bevatten die voor verkrijger zodanig verzwarend zijn dat in redelijkheid niet van verkrijger kan worden verlangd de koop-/aannemingsovereenkomst na te komen, verkrijger

de onderhavige koop-/aannemingsovereenkomst zonder enige verdere verplichting tussen partijen onderling, kan ontbinden.

- **Artikel 18 Anti-speculatiebeding:**

Een gemeente kan een anti-speculatiebeding opnemen in de koopovereenkomst. Aan dit anti-speculatiebeding moet de verkrijger zich ook houden en dit anti-speculatiebeding zal ook in de koop-/aannemingsovereenkomst worden opgenomen.

- **Artikel 19 Erfdienstbaarheden/Mandeligheden:**

Hierin worden de erfdienstbaarheden en mandeligheden bepaald.

- **Artikel 20 Financiering:**

Als aanvulling op het gestelde in artikel 7 van de modelovereenkomst GIW zoals in bovenstaande paragraaf beschreven, wordt overeengekomen dat het hoogste inkomen van de verkrijgers volledig in aanmerking zal worden genomen en het tweede inkomen slechts voor een vooraf vastgesteld percentage en een vooraf vastgestelde periode zal worden meegerekend voor de financiering en de Nationale Hypotheek Garantie. Wanneer op basis van deze uitgangspunten geen financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie kan worden verkregen, heeft de verkrijger het recht de overeenkomst te ontbinden.

- **Artikel 21 Financiering anders dan hypotheek:**

De verkrijger verplicht zich binnen twee maanden na het ondertekenen van de overeenkomst, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koop-/aanneemsom te voldoen. Tevens dient de verkrijger ook een bewijsstuk te overleggen dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota.

- **Artikel 22 Aanvullende voorwaarde bouwtijd:**

De melding van gereedkomen welke wordt bedoeld in artikel 5 lid 2 wordt beschouwd als het betalingsverzoek van het 2^e termijn.

- **Artikel 23 Persoonsregistraties:**

De persoonsgegevens van de verkrijger mogen wanneer dit nodig is ter beschikking worden gesteld aan de onderaannemers, leveranciers, stichting klantgericht bouwen en derden welke in het kader van de realisatie van de woning door ondernemer worden ingeschakeld

- **Artikel 24 Doorverkoop tijdens de bouw:**

Voordat de woning aan de verkrijger is opgeleverd kan de verkrijger de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan derden overdragen, indien de ondernemer deze derde als verkrijger aanvaardt en tussen de verkrijger en de derde een akte wordt opgemaakt.

- **Artikel 25 Meer- en minderwerk:**

De verkrijger heeft de keuze uit de mogelijkheden zoals de meer- en minderwerklijst aangeeft. De ondernemer is gerechtigd om andere door de verkrijger aangegeven wijzigingen dan in de meer- en minderwerklijst zijn genoemd om haar motiverende redenen af te wijzen.

- **Artikel 26 Verrekening Meer- en minderwerk:**
Voor minderwerk geldt dat de waarde van het minderwerk in mindering wordt gebracht op gelijkverstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op het eerstvolgende termijn.
- **Artikel 27 BTW percentage:**
Wijzigingen ten aanzien van de voorgeschreven BTW tarieven zullen met de verkrijger worden verrekend.
- **Artikel 28 Verbruik van gas, water en elektra:**
Op de VON prijs van de woning wordt een bedrag van €50,- in mindering gebracht voor het gebruik van gas, water en elektra tot op het moment van oplevering van de woning. Wanneer de kosten het bedrag van €50,- overschrijden heeft de verkrijger het recht het meerdere te verrekenen met de ondernemer. Bedragen de kosten minder dan dit bedrag, dan blijft de verrekening met de ondernemer achterwege.
- **Artikel 29 Hypotheekofferte:**
De ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlopen en of verlengen van hypotheekoffertes, welke aan de verkrijger zijn uitgebracht.
- **Artikel 30 Onroerend Zaakbelasting:**
In aanvulling op artikel 2 van de algemene voorwaarden wordt een door de gemeente tijdens de bouw van de woning aan de ondernemer op te leggen aanslag onroerende zaakbelasting en aanslag waterschapslasten doorberekend aan de verkrijger.
- **Artikel 31 Beheer mandelig gebied:**
Wanneer er een mandelig gebied is, kan er een artikel worden opgenomen waarin het beheer van het mandelig gebied wordt bepaald.
- **Artikel 32 Bijlagen:**
In dit artikel worden de bijlagen welke bij de overeenkomst behoren vermeld. De verkrijger verklaart tevens de bijlagen te hebben ontvangen.
- **Artikel 33 Ondertekening:**
De verkrijger verklaart in dit artikel dat hij alle bepalingen en voorwaarden heeft gelezen, heeft begrepen en uitdrukkelijk heeft aanvaard. Vervolgens wordt de overeenkomst door de ondernemer en verkrijger ondertekend.

Wanneer er een variabel artikel bij een project wordt toegevoegd aan de Koop-/Aanneemovereenkomst moet dit eerst worden goedgekeurd door het GIW. Voor de overzichtelijkheid zijn de artikelnummers doorgenummerd. De variabele artikelen hebben echter geen vast artikelnummer. Nadat de overeenkomst is gemaakt zullen de artikelnummers gewoon elkaar opvolgen.

9.2.2. Standaard overeenkomst appartementen Dura Vermeer

Voor het variabele gedeelte zijn er voor appartementen enkele andere artikelen toegevoegd en weggelaten. Hieronder zal ik de artikelen behandelen:

- **Artikel 17 en 18 Opschortende voorwaarden:**
Dit artikel is niet gewijzigd ten opzichte van artikel 15 en 16 opschortende voorwaarden van de KAO voor eengezinswoningen zoals hierboven besproken.
- **Artikel 19 Splitsingsakte:**
Indien de definitieve splitsingsakte(n) bepalingen bevat(ten) die bij het overeenkomen van de onderhavige koop-/aannemingsovereenkomst nog niet bekend waren en voor verkrijger zodanig bezwarend zijn dat in redelijkheid niet van verkrijger kan worden verlangd de koop-/aannemingsovereenkomst na te komen, heeft de verkrijger het recht om binnen acht dagen na ontvangst van de definitieve splitsingsakte ontbinding van de overeenkomst in te roepen.
- **Artikel 20 Splitsingstekening:**
Hierin wordt vastgelegd waar de splitsingstekeningen worden gedeponneerd
- **Artikel 21 Anti-speculatiebeding:**
Dit artikel is niet gewijzigd ten opzichte van artikel 18 anti-speculatiebeding van de KAO voor eengezinswoningen zoals hierboven besproken.
- **Artikel 22 Aanvullende voorwaarden bouwtijd:**
Dit artikel is niet gewijzigd ten opzichte van artikel 22 aanvullende voorwaarden bouwtijd van de KAO voor eengezinswoningen zoals hierboven besproken.
- **Artikel 23 Doorverkoop tijdens de bouw:**
Dit artikel is niet gewijzigd ten opzichte van artikel 24 doorverkoop tijdens de bouw van de KAO voor eengezinswoningen zoals hierboven besproken.
- **Artikel 24 Persoonsregistraties:**
Dit artikel is niet gewijzigd ten opzichte van artikel 23 persoonsregistraties van de KAO voor eengezinswoningen zoals hierboven besproken.
- **Artikel 25 Financiering:**
Dit artikel is niet gewijzigd ten opzichte van artikel 20 financiering van de KAO voor eengezinswoningen zoals hierboven besproken.
- **Artikel 26 Vereniging van Eigenaars:**
De verkrijger dient als eerste bijdragen in de servicekosten een vooraf bepaalt voorschot te voldoen bij ondertekening van de akte van levering. Dit is ter dekking van de aanvangskosten van de Vereniging van eigenaren.
- **Artikel 27 Vloerbedekking:**
De vloerbedekking van de privé-gedeelten moet van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met uitzondering van sanitaire ruimten, is het niet toegestaan zogenaamde harde vloerbedekking (onder andere houten en steenachtige vloeren) aan te brengen, tenzij dit gebeurt op zodanige wijze dat naar oordeel van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars/gebruikers.

- **Artikel 28 Leidingwerk:**
De verkrijger is er mee bekend dat de tot het appartementsrecht behorende berging en/of parkeerplaats leidingwerk horizontaal of verticaal kan worden aangebracht. De verkrijger is verplicht dit leidingwerk te gedogen.
- **Artikel 29 appartementsrechten:**
De ondernemer is gerechtigd op een verzoek van de verkrijger, appartementsrechten bouwkundig te koppelen door het doorbreken van woningscheidende bouwmuur of verdiepingsvloer. Waarbij de constructieve waarden van het complex door de ondernemer/aannemer en constructeur gewaarborgd blijven.
- **Artikel 30 parkeerplaats:**
De bij de woning bijbehorende parkeerplaats krijgt een eigen appartementen-indexnummer. De parkeerplaats is los van het appartement te verhandelen. In de splitsingsakte van de woningen/parkeerplaatsen wordt een regeling opgenomen dat de parkeerplaats bij voorrang worden aangeboden aan een persoon die eigenaar is of wordt van een complex gelegen woning.
- **Artikel 31 Meer- en minderwerk:**
Dit artikel is niet gewijzigd ten opzichte van artikel 25 meer- en minderwerk van de KAO voor eengezinswoningen zoals hierboven besproken.
- **Artikel 32 Verrekening meer- en minderwerk:**
Dit artikel is niet gewijzigd ten opzichte van artikel 26 Verrekening meer- en minderwerk van de KAO voor eengezinswoningen zoals hierboven besproken.
- **Artikel 33 BTW percentage:**
Dit artikel is niet gewijzigd ten opzichte van artikel 27 BTW percentage van de KAO voor eengezinswoningen zoals hierboven besproken.
- **Artikel 34 Verbruik van gas, water en elektra:**
Dit artikel is niet gewijzigd ten opzichte van artikel 28 verbruik van gas, water en elektra van de KAO voor eengezinswoningen zoals hierboven besproken.
- **Artikel 35 Hypotheekofferte:**
Dit artikel is niet gewijzigd ten opzichte van artikel 29 hypotheekofferte van de KAO voor eengezinswoningen zoals hierboven besproken.
- **Artikel 36 Onroerende zaakbelasting:**
Dit artikel is niet gewijzigd ten opzichte van artikel 30 onroerende zaakbelasting van de KAO voor eengezinswoningen zoals hierboven besproken.
- **Artikel 37 Bijlagen:**
Dit artikel is niet gewijzigd ten opzichte van artikel 32 bijlage van de KAO voor eengezinswoningen zoals hierboven besproken.
- **Artikel 38 Ondertekening:**
Dit artikel is niet gewijzigd ten opzichte van artikel 33 ondertekening van de KAO voor eengezinswoningen zoals hierboven besproken.

Wanneer er een variabel artikel bij een project wordt toegevoegd aan de Koop-/Aanneemovereenkomst moet dit eerst worden goedgekeurd door het GIW. Voor de overzichtelijkheid zijn het artikelnummers doorgenummerd. De variabele artikelen hebben echter

geen vast artikelnummer. Nadat de overeenkomst is gemaakt zullen de artikelnummers gewoon elkaar opvolgen.

9.3. Advies en uitwerking

De hierboven behandelde overeenkomsten van het GIW mogen niet worden gewijzigd. Een risico analyse voor deze overeenkomst lijkt dan ook niet zinvol. Echter door toch een risicoanalyse te maken, kan er rekening worden gehouden met de risico's en kunnen deze worden beheerst.

standaardovereenkomst			
risicogroep	risico	gevolg risico	oplossing
financieel	opschortende voorwaarden van financiering	wanneer de koper de financiering niet rond krijgt binnen 2 maanden gaat de kop niet door	-
	ontbinding van de overeenkomst buiten de ontbindende voorwaarden kan alleen wanneer er een boete van 10% van de koop-/aanneemsom wordt betaald		-
	doorberekening van kosten ten gevolgen van loons stijging, sociaale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten	kosten van prijsstijgingen zijn voor rekening van de ontwikkelaar	prijsstijgingen uitsluiten bij de aannemer
	gedurende de bouw is de onroerende zaak voor risico van de ontwikkelaar		verzekeren van de onroerende zaak
tijd	de ondernemer dient binnen een vooraf bepaald aantal werkbare werkdagen op te leveren	er is een boeteclausule opgenomen wanneer dit niet wordt gehaald	boete en werkbare werkdagen opnemen in het contract met de aannemer
organisatie	de verkrijger kan de ondernemer verzoeken wijzigen aan te brengen. De ondernemer mag het verzoek alleen afwijzen indien gezien het stadium van de bouw de wijziging ongewesnt is of wanneer de wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met normen waaraan de woning moet voldoen		-
	alleen de koper kan ontbinden wanneer hij de financiering niet rond krijgt. Wanneer de ontwikkelaar de bouwvergunning niet rond krijgt of te weinig huizen verkoopt kan niet worden ontbonden	verhoogt risico voor ontwikkelaar	-

Tabel 9.1 risico overzicht voor de opdrachtgever m.b.t. modelovereenkomst GIW

Doordat er flexibele artikelen in de overeenkomst zitten is het van belang, dat wanneer de overeenkomst wordt opgesteld, men weet wanneer welk artikel moet worden toegevoegd en wanneer een artikel alleen bladvulling is. In de onderstaande tabel wordt duidelijk in welke situatie een artikel moet worden toegevoegd en wanneer niet. Tevens is hierin te zien welke bepalende keuzes voor het contract of de komende artikelen voor het contract er zijn in het 1^e gedeelte, de modelovereenkomst van het GIW.

keuzeonderdelen vaste artikelen eengezinswoning en appartementen		
Artikel	Keuze	Gevolg ontwikkelaar
2 afwijkende perceelgrote	a. Vooraf vastgestelde vergoeding per centiare indien het verschil groter is de 5%. b. Geen vergoeding.	a. Project valt duurder uit door vergoeding van afwijkende perceelgrote. b. Nihil.
3 waarborgsom/ bankgarantie/ verpanding bouwdepot	a. Geen waarborgsom verschuldigd. b. Waarborgsom verschuldigd van 10% van de koop-/aannemingsom.	a. Bij in gebreke blijven van verkrijger moeilijk om onkosten vergoed te krijgen. b. Bij in gebreke blijven van koper kan 10% van de koop-/aanneemsom makkelijk verhaald worden.
4 termijnen en betalingsregeling	a. Rente over vervallen termijnen rekenen. b. Geen rente over vervallen termijnen rekenen.	a. Woning is goedkoper dus makkelijker verkoopbaar. b. Rentekosten wordt vergoed.
7 ontbinden voorwaarden	a. Nationale hypotheek garantie wordt verlangd. b. Nationale hypotheek garantie wordt niet verlangd	a. Nihil. b. Nihil.

Tabel 9.2 keuzeonderdelen vaste artikelen GIW

Variabele artikelen eengezinswoning	
Artikel	Wanneer toevoegen
15 opschortende voorwaarden	wanneer de ondernemer geen risico wil lopen met betrekking op verlies van onverkochte woningen. wanneer er nog geen bruikbare bouwvergunning is verkregen. wanneer er nog geen volledige overeenstemming is bereikt met de gemeente met betrekking tot het bouwrijp leveren van de benodigde gronden.
16 opschortende voorwaarden	wanneer de ontwikkelaar wenst dat de bouw pas zal beginnen nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld. LET OP! de opschortende voorwaarden dienen binnen 6 maanden zijn vervuld na ondertekening.
17 gronduitgiftevoorwaarden	wanneer de koopovereenkomst van de grond tussen gemeente en ontwikkelaar nog niet definitief is.
18 anti-speculatiebeding	wanneer de gemeente een anti-speculatiebeding stelt.
19 erfdienstbaarheid/mandeligheid	wanneer er sprake is van erfdienstbaarheid of mandeligheid
20 financiering	als in artikel 7.2 een Nationale Hypotheek Garantie wordt verlangd en de ontwikkelaar dit nodig acht
21 financiering anders dan hypotheek	wanneer bewijs dat het saldo van de hypotheek aangevuld met eigen middelen voldoende is om de totale koop-/aanneemsom te voldoen en uit hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht na ontvangst van originele bouwnota's gewenst is.
22 aanvullende voorwaarden bouwtijd	schriftelijke melding van begane grondvloer is tevens het betalingsverzoek van het 2e termijn.
23 persoonsregistratie	wanneer persoonsgegevens moeten worden doorgegeven aan onderaannemers, leveranciers, stichting klantgericht bouwen en derden
24 doorverkoop tijdens de bouw	wanneer doorverkoop alleen met toestemming van ontwikkelaar gewenst is
25 meer- en minderwerk	keuze meer- en minderwerk alleen zoals meer- en minderwerklijst aangeeft in tegenstelling tot artikel 19.2 algemene voorwaarden GIW
26 verrekening meer- en minderwerk	minderwerk wordt in mindering gebracht op meerwerk. Wanneer dit niet voldoende is wordt het restant in mindering gebracht op het eerstvolgende termijn van de koop-/aannemingsom
27 BTW percentage	wijzigingen in BTW tarief worden verrekend met de verkrijger
28 verbruik gas, water en elektra	op VON prijs woning wordt €50 in mindering gebracht voor verbruik van gas, water en elektra tot op het moment van oplevering. Bij overschrijding wordt het meerdere verrekend met verkrijger
29 Hypotheekofferte	indekking tegen aansprakelijkheid voor financiële gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes
30 onroerend zaakbelasting	aanslag onroerende zaakbelasting en aanslag waterschapslasten worden doorberekend aan de verkrijger
31 beheer mandelig gebied	indien er mandelig gebied in het project aanwezig is
32 bijlagen	als er bijlagen zijn bij de KAO

Tabel 9.3 variabele artikelen eengezinswoningen

Variabele artikelen appartementen	
Artikel	Wanneer toevoegen
17 opschortende voorwaarden	wanneer de ondernemer geen risico wil lopen met betrekking tot verlies van onverkochte woningen. wanneer er nog geen bruikbare bouwvergunning is verkregen. wanneer er nog geen volledige overeenstemming is bereikt met de gemeente met betrekking tot het bouwrijp leveren van de benodigde gronden.
18 opschortende voorwaarden	wanneer de ontwikkelaar wenst dat de bouw pas zal beginnen nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld. LET OP! de opschortende voorwaarden dienen binnen 6 maanden zijn vervuld na ondertekening.
19 splitsingsakte	wanneer er spraken is van een splitsingsakte welke nog niet definitief is bij ondertekening van de KAO
20 splitsingstekening	altijd bij splitsingsakte
21 anti-speculatiebeding	wanneer de gemeente een anti-speculatiebeding stelt.
22 aanvullende voorwaarden bouwtijd	schriftelijke melding van begane grondvloer is tevens het betalingsverzoek van het 2e termijn.
23 doorverkoop tijdens de bouw	wanneer doorverkoop allen met toestemming van ontwikkelaar gewenst is
24 persoonsregistratie	wanneer persoonsgegevens moeten worden doorgegeven aan onderaannemers, leveranciers, stichting klantgericht bouwen en derden
25 financiering	als in artikel 7.2 een Nationale Hypotheek Garantie wordt verlangd en de ontwikkelaar dit nodig acht
26 vereniging van eigenaren	wanneer de ontwikkelaar het wenselijk acht een voorschot op de servicekosten te ontvangen voor aanvangskosten van de VvE
27 vloerbedekking	wanneer contactgeluiden tot een minimum moeten worden beperkt
28 leidingwerk	wanneer leidingwerk in de berging wordt verwacht
29 appartementsrecht	bij bouwkundige koppeling van appartementsrecht
30 parkeerplaatsen	wanneer er parkeerplaatsen bij de woning behoren
31 meer- en minderwerk	keuze meer- en minderwerk alleen zoals meer- en minderwerklijst aangeeft in tegenstelling tot artikel 19.2 algemene voorwaarden GIW
32 verrekening meer- en minderwerk	minderwerk wordt in mindering gebracht op meerwerk. Wanneer dit niet voldoende is wordt het restant in mindering gebracht op het eerstvolgende termijn van de koop-/aannemingsom
33 BTW percentage	wijzigingen in BTW tarief worden verrekend met de verkrijger
34 verbruik gas, water en elektra	op VON prijs woning wordt €50 in mindering gebracht voor verbruik van gas, water en elektra tot op het moment van oplevering. Bij overschrijding wordt het meerdere verrekend met verkrijger
35 Hypotheekofferte	indekking tegen aansprakelijkheid voor financiële gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes
36 onroerend zaakbelasting	aanslag onroerende zaakbelasting en aanslag waterschapslasten worden doorberekend aan de verkrijger
37 bijlagen	als er bijlagen zijn bij de KAO

Tabel 9.4 variabele artikelen appartementen

Naast dat er moet worden gelet op welke variabele artikelen moeten worden toegevoegd, zijn er nog enkele aandachtspunten waarop gelet moet worden:

- In de algemene voorwaarden van het GIW is een artikel opgenomen waarin is vastgelegd dat meerkosten ten gevolge van wijziging van materiaalprijzen, sociale lasten en loon niet mogen worden doorberekend aan de koper. De ontwikkelaar moet in het contract met de aannemer opnemen dat de aannemer deze kosten niet mag doorberekenen aan de ontwikkelaar. Wordt dit niet gedaan dan is het risico voor de ontwikkelaar.
- De aanleg en aansluitkosten en de kosten voor eventuele kosten voor ingebruikname met betrekking tot elektra, gas, water en riolering zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom. Deze kosten mogen dus niet apart worden verrekend met de verkrijger en moeten dus bij de koop-/aanneemsom worden opgenomen.
- Bij het overschrijden van het aantal werkbare dagen moet de ontwikkelaar een schadevergoeding van 0,5 % per dag aan de verkrijger betalen. Wanneer de ontwikkelaar dit risico niet wil lopen, dient hij dit risico over te dragen aan de aannemer en dit op te nemen in het contract met de aannemer
- De ontwikkelaar dient volgens de algemene voorwaarden van het GIW binnen drie maanden na ondertekening van de KAO te beginnen met de bouw van het blok waarvan de KAO is getekend. Het is aan te raden wanneer het om projectmatige bouw gaat een artikel op te nemen zoals artikel 15 en 16 van de KAO van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV, zodat er pas met de bouw hoeft te worden begonnen wanneer aan alle opschortende voorwaarden is voldaan.
- Regelingen wat betreft herstel van tekortkomingen, onderhoudsperiode, aansprakelijkheid en garantie- en waarborgregeling die in het GIW zijn opgenomen dienen te worden "doorgeschoven" naar de aannemer welke verantwoordelijk is voor de bouw van het project.

Zoals eerder vermeld bij het contract met de makelaar is het lastig kosten te verhalen op een koper wanneer hij het contract laat ontbinden. Om deze reden is het aan te bevelen om in artikel 3 te kiezen voor een waarborgsom zodat de kosten enigszins zijn gedekt.

10. OPDRACHTVERSTREKKING NOTARIS

In figuur 10.1 zijn de bewerkingen te zien welke te maken hebben met het contract tussen opdrachtgever en notaris.

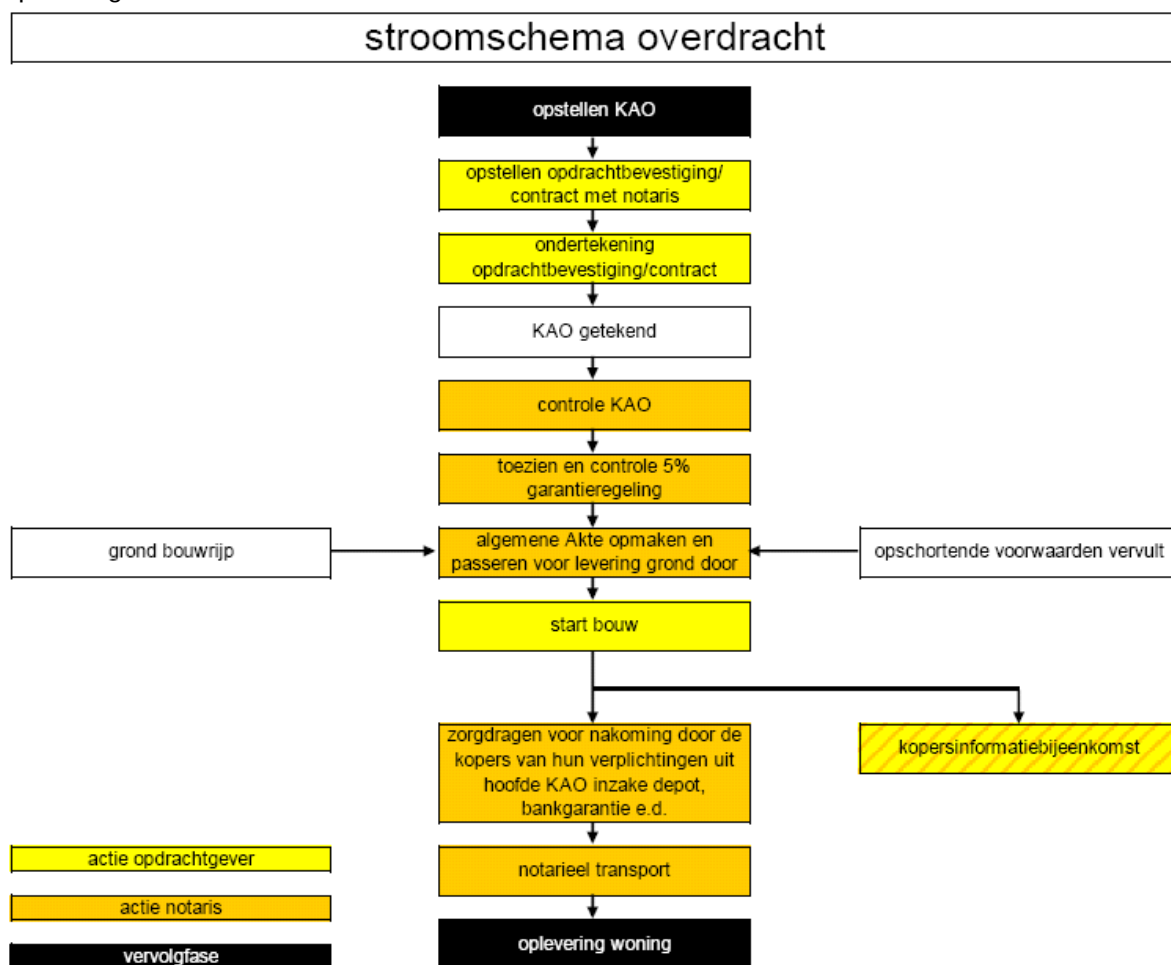


Fig. 10.1 stroomschema notaris

10.1 modelovereenkomst

Zoals al eerder vermeld, houdt de notaris zich bij het bouwproces bezig met de overdracht van onroerende zaken. Ook voor de notaris is geen standaard modelovereenkomst. In de opdrachtbevestiging moet echter wel staan om welk project het gaat, wanneer de bouw start, hoe de koop-/aannemingsovereenkomst er uit ziet, hoe en wanneer de betaling van koper naar ontwikkelaar zal geschieden en de vergoeding van de ontwikkelaar aan de notaris.

10.2. Opdracht notaris DV

Wanneer Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV een notaris de opdracht verstrekt zal Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV een offerte aanvragen bij de notaris met een omschrijving van de werkzaamheden. Wanneer er overeenstemming tussen de partijen is over de honorering van de werkzaamheden zal Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV een opdrachtverstrekking opmaken en er zorg voor dragen dat deze door beide partijen wordt ondertekend. Deze is te zien in bijlage B5.

Het standaardcontract welke bij Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV wordt gebruikt begint met het verstrekken van de opdracht volgens de offerte. De offertedatum en kenmerk worden hierin tevens benoemd.

- A.Project

Hierin wordt het project nader omschreven. Er wordt vermeld of het project aan beleggers, individueel of een combinatie hiervan wordt verkocht en wat de vrij op naam prijzen zijn.

- B. Werkwijze

Bij de werkwijze is de taakomschrijving van de notaris bepaald. De taak van de notaris is de volledige notariële afwikkeling en begeleiding van en advisering bij het onderhavige bouwproject, van begin tot einde. Tevens is hier inbegrepen:

- Het opmaken en passeren van de Algemene Akte;
- Het controleren en adviseren betreffende de grondovereenkomst met de gemeente;
- Het controleren van de koop-/aannemingsovereenkomst;
- Het toezien op en de controle en afwikkeling van de 5% garantiedeling;
- Het zorgdragen voor de nakoming door de kopers van hun verplichtingen uit hoofde van de koop-/aannemingsovereenkomst betreffende, bankgarantie e.d.;
- Het in het algemeen adviseren met betrekking tot alle voorkomende met het onderhavige bouwproject samenhangende aangelegenheden;
- Het verstrekken van informatie op voorlichtingsbijeenkomsten;
- Op de afrekening, die door de notaris aan de koper wordt gezonden, moet de rente over de vervallen termijnen worden vermeld. Over de renteberekening en de vervallen termijnen dient de notaris maximaal 14 dagen voor het notarieel transport contact op te nemen met de kopersbegeleiding van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV;
- Door Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV zal een bankgarantie bij de koper worden gesteld om geen gebruik te maken van de storting van 5% van de koopsom door de koper in depot bij de notaris;
- Bij de afrekening, waarvan Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV per transport een kopie van de notaris ontvangt, zullen de kosten voor notarieel transport, kadastraal recht en makelaarskosten niet verrekend worden.

Tevens wordt in dit artikel de makelaar benoemd, de verkopende partij, de leverende partij en uitvoerende partij en de start van de bouw, zodat de notaris weet met wie hij moet samenwerken en wanneer hij werkzaamheden kan verwachten.

Wanneer voor de start van de bouw niet een vooraf bepaald percentage van de woningen is verkocht, heeft de ondernemer het recht van het project af te zien en zullen er derhalve ook

geen transporten plaatsvinden. Dit geldt eveneens indien de benodigde vergunningen niet worden verkregen.

- C. Honorering

Voor de werkzaamheden wordt een vergoeding aan de notaris toegekend. Deze vergoeding is per woning en is opgebouwd uit:

- Honorarium;
- Recherchekosten;
- BTW;
- Kadastraal recht (onbelast).

Dit kan per woningtype verschillend zijn. Wanneer er een mandelige achterstraat in het project aanwezig is, wordt ten behoeve van de vestiging hiervan ook een vergoeding toegekend.

De vergoeding zal in zijn geheel, na notarieel transport van de laatste woning van het project bij Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV in rekening worden gebracht.

Wanneer de notaris met de opdracht akkoord gaat, dient de notaris deze te ondertekenen en te retourneren aan Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV.

10.3. Advies en uitwerking

Zoals te zien is in het contract met de makelaar van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV in bijlage B5, ziet het contract er uit als een brief. Om al eerder genoemde redenen is er ook voor dit contract voor gekozen om het contract niet in briefvorm maar in contractvorm op te stellen. Tevens zijn er nog enkele aandachtspunten welke in het nieuwe contract moeten worden opgenomen. Deze zijn te zien in de onderstaande tabel en zullen onder de tabel behandeld worden. Achter aan deze paragraaf zullen het nieuwe standaardcontract en de checklist van dit contract te zien zijn

overeenkomst Dura Vermeer			
risicogroep	risico	gevolg risico	oplossing
financieel	notaris maakt geld niet op tijd over	renteverlies	artikel opnemen welke rente bij te laat overdragen van geld door de notaris
	bij ontbinding van het contract kan de makelaar een schadevergoeding eisen	plankosten vallen hoger uit terwijl er geen project meer is	artikel opnemen dat dit niet toelaat
tijd	de duur van de overeenkomst is niet bepaald	-	duur van de overeenkomst bepalen
informatie	verschillende interpretatie definitie begrippen	geschil door verschillende interpretatie	definities begrippen omschrijven in overeenkomst
organisatie	geschil tussen contractpartijen	lange juridische procedure door ontbreken van geschillenbeslechting in overeenkomst	geschillenbeslechting opnemen in overeenkomst
	overdracht van rechten	samenwerking met andere partij die niet gewenst is	artikel opnemen dat dit verbied
	wanneer de opschortende voorwaarden niet worden vervuld moet Dura Vermeer de makelaar wel betalen	plankosten vallen hoger uit terwijl er geen project meer is	artikel opnemen dat dit niet toelaat
	algemene voorwaarden worden van toepassing verklaard	overeenkomst is niet gebaseerd op algemene voorwaarden, waardoor gelen nietig kunnen worden verklaard	algemene voorwaarden ongeldig laten verklaren

Tabel 10.1 risico overzicht voor de opdrachtgever m.b.t. standaardovereenkomst Dura Vermeer

Belangrijke definities zijn benoemd en omschreven zodat er geen onduidelijkheden over kunnen ontstaan en eventuele algemene voorwaarden zijn ongeldig verklaard.

Om er voor te zorgen dat de notaris het geld op tijd overmaakt naar de Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV is er een bepaling opgenomen dat er renteboete moet worden betaald wanneer er te laat wordt betaald.

Wanneer niet aan de opschortende voorwaarden wordt voldaan kan Dura Vermeer nu het contract beëindigen zonder dat er honorarium verschuldigd is. Tevens is Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV geen vergoeding verschuldigd in geval van ontbinding van het contract door Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV.

Tevens zijn voor de volledigheid van het contract de artikelen Duur, Diversen, Geschillen en Volledigheid toegevoegd.

[Titel overeenkomst (bv opdrachtverstrekking notaris)]

De ondergetekende:

Dura Vermeer Bouw Leidschendam B.V., gevestigd te Leidschendam, Overgoo 6, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer [naam], hierna te noemen "Dura Vermeer".

En

[bedrijfsnaam], gevestigd te [plaatsnaam], [adres], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [functie], de heer [naam], hierna te noemen "notaris".

Hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen"

Overwegende dat:

Voorgeschiedenis van of de aanloop naar het contract is geformuleerd.

Opschortende voorwaarden zijn benoemd

Offerte datum en kenmerk zijn benoemd.

Het project met de commerciële naam [projectnaam] gelegen in [Plaats], deelplan [deelplan] bestaat uit: [aantal] woningen met vastgestelde VON prijzen, conform de reeds aan u overhandigde VON-prijzenlijst, € [VON prijs] voor de [type woning] en €[VON prijs] voor de [type woning].

De verkoop, levering en realisatie geschied door Dura Vermeer.

De onherroepelijke bouwvergunning is [nog niet/wel] verkregen. Voordat Dura Vermeer tot levering van de gronden aan de koper kunnen overgaan, dient volledige overeenstemming te zijn met zijn met de gemeente en aan alle opschortende voorwaarden uit de koop-/aannemingsovereenkomst te zijn voldaan.

Verklaren hierbij als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Definities

Dag kalenderdag

Van belangzijnde begrippen zijn omschreven

Artikel 2 Opdracht

2.1. Dura Vermeer geeft de opdracht aan de notaris, die deze opdracht aanvaardt, voor de notariële werkzaamheden ten behoeve van het bovengenoemde project. Een en ander onder

verwijzing naar uw offerte d.d. [datum] met het kenmerk [kenmerk] en onder de condities zoals in deze overeenkomst is vermeld.

- 2.2. De eventueel gehanteerde algemene voorwaarden van de notaris is niet van toepassing op deze overeenkomst.

Artikel 3 Werkwijze

- 3.1. De onder artikel 4 vermelde honorering heeft betrekking op de volledige notariële afwikkeling en begeleiding van en advisering bij het onderhavige bouwproject, van het begin tot het einde. Hieronder is tevens begrepen:
- a. Het opmaken en passeren van de Algemene Akte.
 - b. Het controleren en adviseren inzake de grondovereenkomst met de gemeente.
 - c. Het controleren van de koop-/aannemingsovereenkomst.
 - d. Het toezien op en controle en afwikkeling van de 5% garantieregeling.
 - e. Het zorgdragen voor de nakoming door de kopers van hun verplichtingen uit hoofde van de koop-/aannemingsovereenkomst inzake depot, bankgarantie e.d.
 - f. Goede en tijdige communicatie met kopers, Dura Vermeer en hypotheekverstrekkers inzake afrekeningen/geldstromen, datum van passeren etc., zodanig dat de levering plaatsvindt binnen de in de koop-/aannemingsovereenkomst gestelde termijnen.
 - g. Het in het algemeen adviseren met betrekking tot alle voorkomende met het onderhavige bouwproject samenhangende aangelegenheden.
 - h. Het verstrekken van informatie op voorlichtingsbijeenkomsten.
- 3.2. De verkoop [is gestart/zal starten] op [datum]. Als makelaar treedt op: [makelaar incl. adres].
- 3.3. Op de afrekening, die door de notaris aan de koper gezonden zal worden, zal de rente over de vervallen termijnen worden vermeld. Over de renteberekening en vervallen termijnen dient de notaris maximaal 14 dagen voor het notarieel transport contact op te nemen met onze afdeling kopersbegeleiding, telefoonnummer (070) 30 13 700. Contactpersoon is [naam].
- 3.4. De koop- /aannemingsovereenkomsten zullen conform het bijgevoegde exemplaar worden opgesteld.
- 3.5. Door Dura Vermeer zal een bankgarantie bij de notaris worden gesteld om geen gebruik te maken van de storting van 5% van de koopsom door de koper in depot bij de notaris.
- 3.6. Bij de afrekening, waarvan Dura Vermeer per transport een kopie van de notaris ontvangt, zullen de kosten voor notarieel transport, kadastraal recht en makelaarskosten niet verrekend worden.
- 3.7. Betaling van het bedrag van de afrekening zal door de notaris op de dag van notarieel transport telefonisch aan Dura Vermeer geschieden op rekeningnummer [rekeningnummer] ten name van Dura Bouw Leidschendam BV te Leidschendam.

- 3.8. Indien de notaris de verschuldigde betaling niet tijdig verricht en de vertraging niet het gevolg is van een omstandigheid waarvoor Dura Vermeer verantwoordelijk voor is, heeft Dura Vermeer aanspraak op vergoeding van rente tegen het wettelijk percentage met ingang van de dag waarop de betaling had moeten geschieden.
- 3.9. Indien na verloop van twee weken na de dag waarop de betaling uiterlijk had moeten geschieden, deze nog niet heeft plaats gevonden en een nadien door Dura Vermeer verzonden schriftelijke aanmaning na verloop van veertien dagen evenmin tot betaling heeft geleid, wordt het in het voorgaande lid bepaalde percentage na het verstrijken van die veertien dagen met 2% verhoogd.
- 3.10. De grond zal worden aangekocht op naam van Dura Vermeer. De levering aan de kopers zal geschieden vanuit naam van Dura Vermeer.

Artikel 4 Honorering

- 4.1. Voor de kosten, verband houdende met het notarieel transport zal aan de notaris een bedrag van: € [bedrag A in cijfers] (zegge: [bedrag A geschreven]) voor alle type woningen inclusief BTW per getransporteerde woning worden vergoed. Hierin zijn alle door de notaris gemaakte kosten begrepen, zoals recherchekosten en kadastraal recht.

Ten behoeve van de vestiging van een mandeligheid voor het gezamenlijke achterpad zal Dura Vermeer de nota voor vestiging van kadastraal recht van de notaris eenmaal € [bedrag B] en tevens € [bedrag C] voor elk onverdeeld aandeel aan de notaris voldoen. Resumé van deze opdrachtverstrekking:

Woning:	[aantal]x	€ [bedrag A]	€ [totaal bedrag]
Mandelig pad:	[aantal]x	€ [bedrag B]	€ [totaal bedrag]
Aandelen:	[aantal]x	€ [bedrag C]	€ [totaal bedrag]
Totaal		€ [bedrag] incl. BTW	
(zegge: [bedrag geschreven])			

NB. Kadastraal recht is niet belast met BTW

- 4.2. De onder artikel 4.1 genoemde kosten zullen door de notaris in zijn geheel, na het notarieel transport van de laatste woning van het project bij Dura Vermeer in rekening worden gebracht.

Artikel 5 Duur van de overeenkomst

- 5.1. Deze overeenkomst zal gelden totdat:
- het notarieel transport van de laatste woning van het project heeft plaatsgevonden;

- b. blijkt dat het project geen doorgang vindt doordat een of meerdere opschortende voorwaarden in werking treden.

Artikel 6 Tussentijdse opzegging of beëindiging

- 6.1. Dura Vermeer kan besluiten in het geval een of meerdere opschortende voorwaarden niet worden behaald het project geen doorgang te laten vinden. Door de enkele schriftelijke mededeling van Dura Vermeer zal alsdan deze overeenkomst zijn beëindigd op de datum van ondertekening van die schriftelijke mededeling. De notaris zal voor de verrichte werkzaamheden een uurvergoeding van €[bedrag] met een maximum tot €[bedrag].
- 6.2. Een partij is voorts gerechtigd de overeenkomst te ontbinden, onverlet haar recht op schadevergoeding, wanneer de ander surseance van betaling wordt verleend, diens faillissement wordt uitgesproken, wordt ontbonden of op enigerlei wijze wordt beperkt in diens bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten
- 6.3. In geval van ontbinding van deze overeenkomst door Dura Vermeer op grond van het bepaalde in dit artikel is Dura Vermeer aan de notaris geen enkele vergoeding verschuldigd anders dan het bepaalde in deze overeenkomst. De notaris heeft in dat geval geen recht op aanvullende schadevergoeding, gederfde winst of vergoeding van gemaakte kosten.

Artikel 7 Diversen

- 7.1. Partijen zijn niet gerechtigd anders dan na schriftelijk verkregen toestemming van de andere partij rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst over te dragen aan derden.

Artikel 8 Geschillen

- 8.1. Partijen zullen er naar streven berechting van geschillen te voorkomen. Dit door het voeren van zoveel mogelijk overleg.
- 8.2. Alle geschillen, welke naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of andere overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard die ook mogen zijn, zullen bij uitsluiting worden beslecht door de bevoegde Burgerlijke Rechter.

Artikel 9 Volledigheid

- 9.1. De considerans en de bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst. Bij eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. In geval van strijdigheden tussen bijlagen prevaleert de bijlage die als eerste genoemd is.
- 9.2. Titels boven de artikelen dienen slechts de leesbaarheid te bevorderen en hebben geen juridische betekenis.

Getekend te [plaats]
Voor akkoord d.d. [datum]
Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV

Ing. D.G. Boelen
Directeur

Getekend te [plaats]
Voor akkoord d.d. [datum]
[notaris]

[Naam]
Directeur

Notarisinstructie [projectnaam]**[plaats] [locatie]**

d.d. [datum]

1. De notaris zorgt voor het opmaken en passeren van de Algemene Akte, leveringsakte en eventueel splitingsakte en –tekeningen.
2. De notaris adviseert met betrekking tot alle voorkomende met het werk onderhavige bouwproject samenhangende aangelegenheden.
3. De notaris adviseert inzake de grondovereenkomst met de gemeente.
4. De grond zal worden aangekocht op naam van [partij].
5. De notaris adviseert over uitgiftedvormen.
6. De notaris stelt tijdig de volmachten op en zendt deze naar de partijen toe.
7. De notaris verzoekt tijdig om de betalingen met betrekking tot de grondkosten.
8. De levering aan de kopers zal geschieden vanuit naam van [partij] middels een ABC levering.
9. De notaris adviseert kopers over eigendomsoverdracht en de hieruit voortvloeiende verplichtingen.
10. De notaris ziet toe op tijdige ontvangst van hypotheekbescheiden van kopers en signaleert afwijkingen aan de opdrachtgever.
11. De verkoop [is gestart/zal] starten op [datum].
12. Als makelaar zal [makelaar] optreden. Contactpersoon is [persoon].
13. De notaris krijgt de originele KAO toegezonden van de makelaar.
14. De notaris controleert de KAO.
15. De notaris zorgt voor goede en tijdige communicatie met kopers, Dura Vermeer en hypotheekverstrekkers inzake afrekeningen/geldstromen, datum van passeren etc., zodanig dat de levering plaatsvindt binnen de in de KAO gestelde termijnen.
16. Door Dura Vermeer wordt een bankgarantie bij de notaris worden gesteld voor de 5% garantieregeling. Indien geen bankgarantie wordt gesteld in de KAO ontvangt de notaris van de koper een depotgeld. De notaris draagt zorg voor de afwikkeling van de 5% garantieregeling.
17. De notaris draagt zorg voor het nakomen van de verplichtingen uit hoofde van de KAO inzake depot, bankgarantie e.d. door de kopers
18. De afrekening wordt door de notaris aan de koper gezonden.
19. Op de afrekening wordt de rente over de vervallen termijnen berekend.
20. Over de renteberekening en vervallen termijnen dient de notaris minimaal 14 dagen voor het notarieel transport contact op te nemen met de afdeling kopersbegeleiding van Dura Vermeer, telefoonnummer 070-30 13 700. contactpersoon is [naam].
21. Bij de afrekening zullen kosten voor notarieel transport, kadastraal recht en makelaarskosten niet verrekend worden.
22. Dura Vermeer ontvangt een kopie van de afrekening van de notaris per transport.
23. Betaling van het bedrag van de afrekening zal door de notaris op de dag van het notarieel transport telefonisch aan Dura Vermeer geschieden op rekeningnummer [rekeningnummer] ten name van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV te Leidschendam.
24. De notaris verstrekt op verzoek van de opdrachtgever informatie op voorlichtingsbijeenkomsten.

Voor akkoord d.d.
Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV

Voor akkoord d.d.
[notaris]

Ing. D.G. Boelen
Directeur

[Naam]
Directeur

Checklist contract makelaar

**DURA VERMEER**

Algemeen	
de overeenkomst heeft een passende titel gekregen	☐
partijen zijn benoemd	☐
Considerans	
voorgeschiedenis van of aanloop naar de overeenkomst is geformuleerd	☐
offerte notaris is benoemd	☐
projectnaam, plaats, aantal woningen en VON prijzen zijn vermeld	☐
partij die verkoopt is benoemd	☐
partij die levert is benoemd	☐
partij die realiseert is benoemd	☐
opschortende voorwaarden zijn benoemd	☐
vermeld is of de onherroepelijke bouwvergunning is verkregen	☐
Artikel 1 Definities	
van belangzijnde definities zijn omschreven	☐
Artikel 2 Opdracht	
verstrekking van de opdracht en de daadwerkelijke opdracht is omschreven	☐
algemene voorwaarden van notaris zijn niet van toepassing verklaard	☐
Artikel 3 Werkwijze	
de onder artikel 4 vermelde honorering heeft betrekking op de volledige notariële afwikkeling en begeleiding van en advisering bij het bouwproject, van begin tot einde. Hieronder zijn alle leden van dit artikel inbegrepen	☐
onder de werkzaamheden van de notaris zijn tevens begrepen:	
-het opmaken en passeren van de Algemene Akte	☐
-het controleren en adviseren inzake de grondovereenkomst met de gemeente	☐
-het controleren van de koop-/aannemingsovereenkomst	☐
-het toezien op en controleren en afwikkeling van de 5% garantieregeling	☐
-het zorgdragen voor en nakoming door de kopers van hun verplichtingen uit hoofde van de KAO inzake depot, bankgarantie e.d.	☐
-goede en tijdige communicatie met kopers, Dura Vermeer en hypotheekverstrekkers inzake afrekeningen/geldstromen, datum van passeren etc., zodanig dat de levering plaatsvindt binnen de in de koop-/aannemingsovereenkomst gestelde termijnen	☐
-het in het algemeen adviseren met betrekking tot alle voorkomende met het bouwproject samenhangende aangelegenheden	☐
-het verstrekken van informatie op voorlichtingsbijeenkomsten	☐
datum start verkoop is benoemd	☐
de makelaar is benoemd	☐
indien voor start bouw niet een bepaald percentage is verkocht of er geen bouwvergunning wordt verkregen, heeft de ondernemer het recht van het project af te zien	☐
op de afrekening, die door de notaris aan de koper gezonden zal worden, zal de rente over de vervallen termijnen worden vermeld. Over de renteberekening en vervallen termijnen dient de notaris maximaal 14 dagen voor het notarieel transport contact op te nemen met onze afdeling kopersbegeleiding. contactpersoon is benoemd	☐
KAO zullen conform het bijgevoegde exemplaar worden opgesteld	☐
er wordt een bankgarantie gesteld bij de notaris om geen gebruik te maken van de storting van 5% van de koopsom door de koper in depot bij de notaris	☐
bij de afrekening, waarvan Dura Vermeer per transport een kopie van de notaris ontvangt, zullen de kosten voor notarieel transport, kadastraal recht en makelaarskosten niet verrekend worden	☐
betaling van het bedrag van de afrekening zal door de notaris op de dag van notarieel transport telefonisch aan Dura Vermeer geschieden	☐
indien de notaris de verschuldigde betaling niet tijdig verricht is Dura Vermeer gerechtigd op de vergoeding het wettelijk rentepercentage te vorderen met ingang op de dag waarop de betaling had moeten geschieden	☐
na 2 weken wordt het rente percentage verhoogd met 2 wanneer de notaris nog niet heeft betaald	☐
en Dura Vermeer een schriftelijke aanmaning heeft verzonden	☐
de grond zal worden aangekocht op naam van Dura Vermeer	☐
de levering aan de kopers zal geschieden uit naam van Dura Vermeer	☐

Checklist contract makelaar

**DURA VERMEER**

Artikel 4 Honorering	
honorarium van notaris is bepaald	☐
betaling van het honorarium is vastgelegd (tijdstip en termijnen)	☐
Artikel 5 Duur van de overeenkomst	
de overeenkomst is geldig totdat het notarieel transport van de laatste woning heeft plaatsgevonden of wanneer het project niet doorgaat door algemene voorwaarden.	☐
Artikel 6 Tussentijdse opzegging of beëindiging	
Dura Vermeer kan besluiten in het geval een of meerder opschortende voorwaarden niet behaald worden het project geen doorgang te laten vinden	☐
de notaris krijgt een redelijke vergoeding voor de verrichte werkzaamheden wanneer het project niet doorgaat. Hiervoor is een bedrag afgesproken in de overeenkomst	☐
ontbinding van de overeenkomst kan wanneer de andere partij surseance van betaling wordt verleend, diens faillissement wordt uitgesproken, wordt ontbonden of op enigerlei wijze wordt beperkt in diens bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten	☐
Dura Vermeer is geen schadevergoeding schuldig in geval van ontbinding door Dura Vermeer	☐
Artikel 7 Diversen	
rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de overeenkomst mogen niet worden overgedragen aan derden	☐
Artikel 8 Geschillen	
partijen zullen er naar streven berechting van geschillen te voorkomen door het voeren van overleg	☐
arbitrage is benoemd in geval van geschillenbeslechting	☐
Artikel 9 Volledigheid	
considerans en bijlagen maken deel uit van de overeenkomst	☐
overeenkomst prevaleert de bijlagen in geval van discrepantie	☐
titels boven de artikelen dienen slechts de leesbaarheid te bevorderen en hebben geen juridische betekenis	☐

11 AANBEVELINGEN EN CONCLUSIE

In het onderstaande overzicht is te zien welke partijen er betrokken zijn bij het bouwproces, welke functie zij hebben en in welke fase zij voornamelijk actief zijn.

Partij	Functie	Fase in proces
Opdrachtgever	Initiatiefnemer	Initiatief
Projectontwikkelaar	Uitwerken van het initiatief	Alle fases
Managementadviesbureau	Advies m.b.t. management aan opdrachtgever	alle fases
Architectenbureaus	Ontwerpen van het project	Ontwerp, bestek en bouwaanvraag
Ingenieursbureaus	Ontwerpen van het project	Ontwerp, bestek en bouwaanvraag
Aannemer	Uitvoeren van de bouw	Prijsvorming, werkvoorbereiding, uitvoering en oplevering
Bouwkostenadviseur	Kostenramingen maken	Ontwerp en prijsvorming
Makelaar	Analyse markt en verkoop	Haalbaarheid en verkoop
Notaris	Overdracht van goederen	Verkoop
Overheden	Vergunning verlenen	Bouwaanvraag

Tabel 11.1 partijen in de bouw en hun functie

Bij standaardovereenkomsten moet er rekening mee worden gehouden dat deze overeenkomsten niet gespecificeerd zijn op een bepaalde situatie/project en kan het voorkomen dat er artikelen moeten worden toegevoegd of worden verwijderd.

Bij het opstellen van een overeenkomst is het aan te bevelen om gebruik te maken van de standaardovereenkomst en/of de checklist zodat het contract volledig is. Wanneer er een contract wordt opgesteld waar geen standaarddocument voor is gemaakt is het aan te bevelen om dit contract te controleren aan de hand van figuur 3.1 om er zeker van te zijn dat alle onderwerpen in het contract zijn opgenomen.

Welk PPS (publiek private samenwerking) model er wordt gekozen, is afhankelijk van hoeveel risico de gemeente wil lopen en hoe het grondbezit in het gebied is verdeeld.

Model	Risico	Grond
Volledige publieke grondexploitatie	Publieke partij	Publieke partij
Zelfrealisatie	Marktpartij	Marktpartij
Bouwclaim	Publieke partij	Van marktpartij naar publieke partij weer naar marktpartij
Joint-venture	Gedeeld	Grondexploitatie maatschappij
Concessiemodel	Marktpartij	Van publieke partij naar marktpartij

Tabel 11.2 eigenschappen PPS modellen

In de onderstaande alinea zijn de belangrijkste conclusies weergegeven van de contracten. De totale conclusie is per contract te lezen in de betreffende paragraaf.

De overeenkomst met de adviseur voldoet nog. Om deze reden is hiervoor alleen een checklist gemaakt om te controleren of alle onderwerpen nog in de overeenkomst zitten.

De overeenkomst met de aannemer voldoet wanneer er gegund wordt aan de bouwtaak van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV. Wanneer er een samenwerkingsverband is afgesloten of wanneer er gegund wordt aan een andere aannemer voldoet het contract niet en moet er gebruik worden gemaakt van het nieuwe contract dat te zien is in §7.3.

De belangrijkste wijzigingen in het contract met de makelaar zijn dat er een artikel is opgenomen dat de onkosten van de makelaar bij de courtage zijn inbegrepen en dat er geen vergoeding plaats vindt wanneer het project niet door gaat. Alle wijzigingen en het nieuwe contract zijn te vinden in § 8.3.

De Koop-/aannemingsovereenkomst mag niet veranderd worden zonder toestemming van het GIW en is om deze reden intact gelaten.

De belangrijkste wijziging in het contract met de notaris is dat er een boeterente wordt berekend aan de notaris wanneer de overdracht van het geld niet tijdig plaats vindt. Alle wijzigingen zijn te vinden in § 10.3.

Wanneer er te veel risico in een contract wordt doorgeschoven naar de wederpartij kan dit een opdracht onnodig duur maken. Het is aan te bevelen dat er een overwogen beslissing genomen wordt of het risico moet worden “doorgeschoven”. Er moet worden gekeken hoe groot het risico is, wat de kans is dat het risico vóór komt, hoe groot de schadepost zal zijn en wat het kost om het risico door te schuiven. Dit kan aan de hand van risicomanagement modellen van Dura Vermeer, met uitzondering van het laatste punt.

Wanneer Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV afhankelijk is van opdrachten van een bepaalde partij is het aan te bevelen dat geschillen buiten de rechter worden opgelost. Om deze reden is het aan te bevelen om in geval van een geschil eerst te proberen om er met elkaar uit te komen al dan niet met een bemiddelaar.

LITERATUURLIJST

Titel	schrijver	uitgever	ISBN
Bouwrecht in kortbestek	Prof. Mr. M.A.M.C. van den Berg, Dr. Ir. A.G. Bergman e.a.	Kluwer BV	90-13-01199-3
Praktijkaspecten vastgoed	F.J.M. de Kousemaeker	Wolters-Noorthoff BV	90-01-49458-7
Contractvorming in de bouw	Mr. H.A. Schenke, Ir. W.D. Susanna e.a.	Kluwer BV	90-268-2788-1
Diverse Jelema's			
Rechten en wetten in de bouw	J.A. Remmits, H.A.M. van der Wal	Wolters-Noorthoff BV	90-01-729029
Contractering bij bouwprojecten	H. de Koning	Elsevier BV	90-58-950026
Rapport verschillen tussen de RVOI 2001 en DNR 2005	A. Treuren	Intern rapport Dura Vermeer	
Modellen voor de Rechtspraktijk	J.M. Hebly e.a.	Kluwer BV	
Publicaties			
Algemene voorwaarden aannemerij		AVA 92	
Algemene voorwaarden aannemerij		UAV 89	
GIW garantie en waarborgregelingen eengezinswoningen		GIW E2003	
GIW garantie en waarborgregelingen appartementen		GIW A2003	
NVM makelaarsvoorwaarden		NVM	
DNR 2005		BNA en ONRI	
Samenwerkingsmodellen en de juridische vormgeving daarvan bij PPS bij gebiedsontwikkeling		PPS kennis centrum	
Internet:			
www.BNA.nl			
http://pps.minfin.nl			
www.UAVgc.nl			
www.swk.nl			
www.risman.nl			
http://10.249.3.67/risicomamagememt			
www.FBS-index.nl			
www.notaris.nl			

Bijlage 1 Juridische vormgeving van een GEM

De juridische vormgeving van de joint-venture

Als publieke en private partijen een gezamenlijk bedrijf wensen op te richten dan kunnen zij daarbij kiezen uit meerdere opties. Hieronder wordt kort ingegaan op:

- a) de naamloze vennootschap (NV)
- b) de besloten vennootschap (BV)
- c) de vennootschap onder firma (VOF)
- d) de commanditaire vennootschap (CV)
- e) de CV/BV-constructie

a) De naamloze vennootschap (NV)

Het kapitaal van de NV is verdeeld in aandelen. De aandeelhouders, die elk één of meer aandelen bezitten, zijn niet aansprakelijk voor de schulden van de NV. De aandeelhouders van een NV kunnen dus ten hoogste hun inbreng in de vennootschap (het bedrag van de aandelen) kwijtraken. Hoewel de aandelen van een NV normaal “aandelen aan toonder” zijn en dus gemakkelijk overdraagbaar, worden in het joint-venture model de aandelen van de NV statutair op naam gesteld en wordt de overdraagbaarheid ervan beperkt. Het is immers niet de bedoeling dat één van de partijen op een onverwacht moment zijn aandelen overdraagt aan een derde partij, als gevolg waarvan de andere samenwerkingspartner ineens gedwongen zou worden samen te werken met deze derde partij.

Van de NV-vorm wordt regelmatig gebruik gemaakt bij pps in het joint-venture model. Zowel bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen als bij projecten op het terrein van binnenstedelijke herstructurering zijn er meerdere voorbeelden van projecten waarbij door publieke en private partijen gezamenlijk een NV wordt opgericht.

b) De besloten vennootschap (BV)

De BV lijkt in hoofdlijnen op de NV, bijvoorbeeld wat de aansprakelijkheid van de aandeelhouders betreft. Het belangrijkste verschil tussen de NV en de BV ligt in de overdraagbaarheid van de aandelen. De aandelen van een NV zijn zoals gezegd in principe vrij overdraagbaar (zodat partijen expliciet in de statuten van de NV de overdraagbaarheid moeten beperken), maar bij een BV betreft het aandelen op naam en is de overdraagbaarheid van de aandelen wettelijk beperkt. De statuten van een BV moeten verplicht een blokkerings- en aanbiedingsregeling bevatten, als gevolg waarvan de aandelen in beginsel eerst aan de andere aandeelhouders worden aangeboden, maar ook de aandelenoverdracht aan derden – indien de andere aandeelhouders de aandelen niet willen overnemen – aan beperkingen wordt gebonden. Een ander belangrijk verschil is de wettelijke bevoegdheidsverdeling tussen het bestuur, de Raad van Commissarissen en de aandeelhoudersvergadering: bij grote NV's is de wettelijke structuurregeling van toepassing, als gevolg waarvan de bevoegdheden van de aandeelhouders worden beperkt en de Raad van Commissarissen vergaande bevoegdheden verkrijgt. Andere verschillen tussen de BV en de NV zijn dat het gestorte kapitaal van een BV lager is dan van een NV en dat voor de NV zwaardere eisen gelden ten aanzien van de openbaarmaking van het jaarverslag met de jaarrekening (balans en winst en verliesrekening). Om deze redenen wordt van de BV in praktijk waarschijnlijk vaker gebruik gemaakt bij pps in een joint -venture model dan van de NV.

In de praktijk blijkt het verschil tussen de in pps-verband gebruikte NV's en BV's klein. Bij de

aangetroffen voorbeelden van NV's werden de aandelen steeds op naam gesteld en bevatten de statuten waar nodig een blokkeringsregeling om vrije overdracht van de aandelen te verhinderen. Een werkelijk "open" NV, waarbij aandelen min of meer vrij kunnen worden verhandeld, is niet aangetroffen. Tevens is geen enkele NV die ter realisering van een pps-project is opgericht beursgenoteerd, zodat ook dit geen argument voor de keus van een NV boven een BV oplevert.

c) De vennootschap onder firma (VOF)

In tegenstelling tot de NV en BV is de VOF een samenwerkingsvorm zonder rechtspersoonlijkheid. Dit betekent dat de vennoten zelf - naast het zogenaamde afgescheiden vermogen van de VOF - hoofdelijk aansprakelijk zijn, d.w.z. dat zij ieder voor het geheel van de schulden van de VOF kunnen worden aangesproken. Tevens betekent dit dat de VOF "fiscaal transparant" is: de VOF heeft geen eigen fiscaal regime, maar de vennoten kunnen gebruik maken hun eigen fiscale regime. De VOF wordt weinig gebruikt als samenwerkingsvorm voor een joint-venture bij pps, met name vanwege het feit dat de aansprakelijkheid van partijen niet wordt beperkt.

d) De commanditaire vennootschap (CV)

De CV lijkt in hoofdlijnen op de VOF, maar het grootste verschil is dat de CV twee soorten vennoten kent: de commanditaire vennoten en de beherende vennoten. De beherende vennoten verzorgen de dagelijkse leiding en vertegenwoordigen de CV naar externe partijen, zoals het aangaan van overeenkomsten namens de CV. Zij zijn, evenals de vennoten van een VOF, hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van de CV. Dit geldt echter niet voor de commanditaire vennoten (ook wel stille vennoten genoemd). Een commanditaire vennoot mag geen beheers- of beschikkingsdaden verrichten voor de CV en is slechts geldschietter van de CV. Hij is daarom niet verder aansprakelijk voor de schulden van de CV dan tot de hoogte van het bedrag dat hij heeft ingebracht. Zijn positie is dus vergelijkbaar met die van de aandeelhouder van een BV of NV. Indien de commanditaire vennoot wel beheers- of beschikkingsdaden verricht, vervalt de beperking van zijn aansprakelijkheid en wordt hij aansprakelijk als ware hij beherend vennoot. De CV op zich wordt weinig gebruikt als samenwerkingsvorm voor een joint-venture bij pps, met name vanwege het feit dat de aansprakelijkheid van partijen niet wordt beperkt.

e) De CV/BV-constructie

In de praktijk is een oplossing gevonden voor het probleem dat, indien de samenwerkende partijen sturing willen geven aan het project, zij in een CV onbeperkt aansprakelijk zijn. Die oplossing is de CV/BV-constructie.

De gemeente en de marktpartij(en) richten samen een CV op en brengen als commanditaire vennoten hun kapitaal in in de CV en beperken zo hun aansprakelijkheid in principe tot de hoogte van die inbreng. Als beherend vennoot treedt een BV op, die partijen speciaal daartoe oprichten en waarin zij in principe in dezelfde verhouding participeren als aandeelhouders als dat zij als commanditaire vennoten kapitaal inbrengen in de CV.

Omdat de beherend vennoot hoofdelijk aansprakelijk is, is voor de vorm van een BV als beherend vennoot gekozen om de aansprakelijkheid van de betrokken partijen te beperken; als aandeelhouders van de BV is hun aansprakelijkheid immers beperkt tot het bedrag dat zij als aandelenkapitaal hebben ingebracht. Partijen kunnen zo dus – via de directie van de BV, die door hen wordt benoemd en ontslagen – invloed uitoefenen op het project, zonder onbeperkt aansprakelijk te kunnen worden gesteld

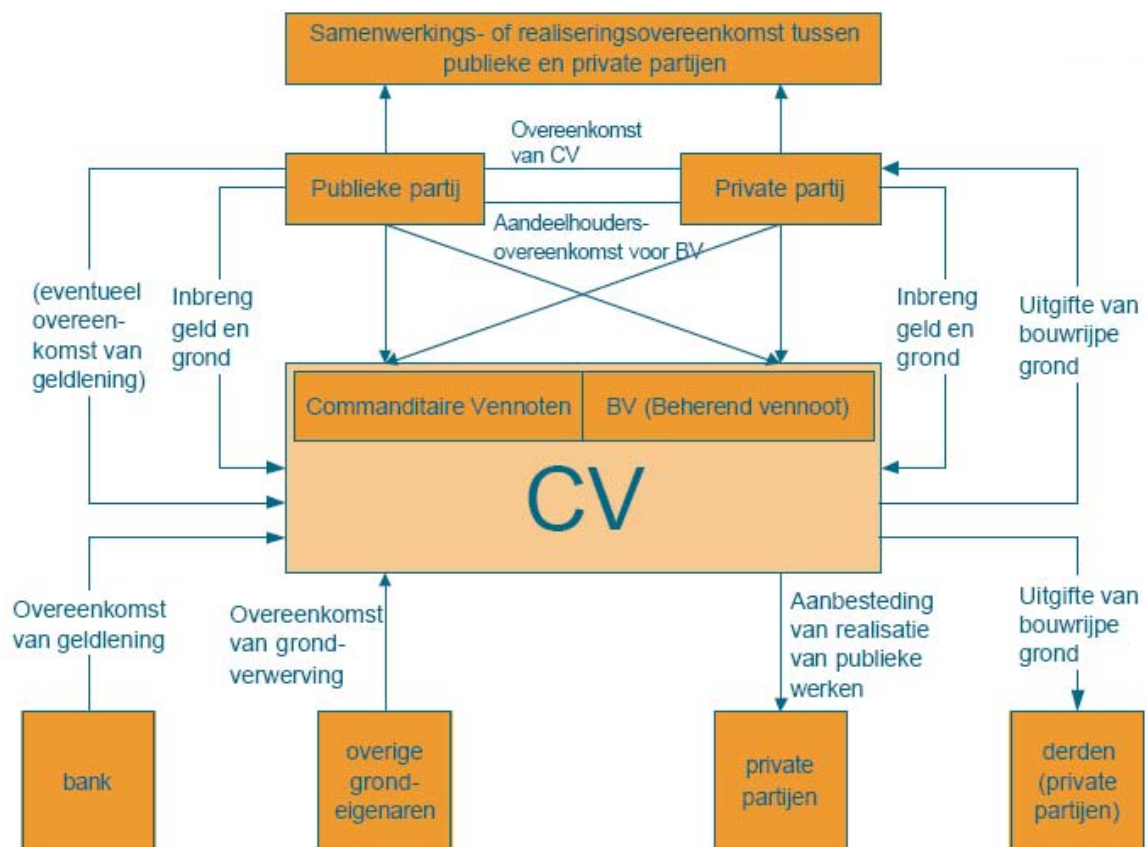
Naast het voordeel van de beperking van de aansprakelijkheid van de samenwerkende partijen, biedt de CV/BV - evenals de NV en BV – ook het voordeel dat partijen gezamenlijk een uitvoeringsapparaat samenstellen waardoor een slanke organisatie met een duidelijk geformuleerd doel (goedgekeurd door de commanditaire vennoten) ontstaat. De directie van de CV kan dan met voldoende mandaat en op afstand van de betrokken partijen opereren.

Het voordeel van de CV/BV-constructie ten opzichte van de NV en BV is met name gelegen in de fiscale transparantie van de CV, waardoor partijen binnen hun eigen belastingregime kunnen blijven vallen. Voor de BTW wordt de CV/BV-constructie wel als een onderneming gezien, die zelfstandig moet afrekenen over de omzetbelasting. Een tweede voordeel is dat de wet slechts een summiere regeling voor de rechtsvorm CV kent, hetgeen partijen meer vrijheid geeft om in de CV-overeenkomst dingen naar eigen believen te regelen. Een derde voordeel ten opzichte van de NV en BV is dat de stemverhouding niet gekoppeld is aan het aantal aandelen of de hoogte van de inbreng van iedere partij (uitgifte van bijzondere aandelen daargelaten). Bij de CV kan een andere zeggenschapsverhouding worden afgesproken.

De wijze waarop de beide gemeenten hun activiteiten, waaronder het houden van een selectie van marktpartijen, coördineerden was vastgelegd in een bestuursconvenant. Met de marktpartijen is in een samenwerkingsovereenkomst een grondexploitatiemaatschappij opgericht (CV/BV). De zeggenschap werd gelijk verdeeld, maar het grondexploitatierisico niet. Bij een nadelig exploitatiesaldo zou de verdeling 10%-90% zijn in het voordeel van de gemeente (10%) en bij een positief saldo 40%-60% in het voordeel van de private partijen (60%).

Overeenkomsten bij een CV/BV-constructie

Bij een CV/BV-constructie worden tussen de samenwerkende partijen en door de CV verschillende overeenkomsten gesloten. In onderstaand figuur wordt een overzicht gegeven van die overeenkomsten.



Criteria voor de keuze van de juridische vormgeving van de joint-venture

Bij de keuze van de juridische vormgeving van de joint -venture spelen verschillende overwegingen een rol, waarbij de belangrijkste de volgende zijn:

- Het wettelijke kader ten aanzien van de verdeling van zeggenschap- en financiële rechten. De wet bevat voor elk van de besproken vennootschappen een al dan niet gedetailleerde regeling van de bevoegdheidsverdeling tussen de samenwerkende partijen als aandeelhouders c.q. kapitaalverschaffers onderling en tussen de verschillende organen van de vennootschap (bestuur/directie, Raad van Commissarissen en de vergadering van aandeelhouders c.q. vennoten).
- Het wettelijke kader ten aanzien van de beperking van de aansprakelijkheid.
- De fiscale behandeling van de vennootschap.
- Afhankelijk van de keuze voor een bepaalde soort vennootschap en de inrichting daarvan gelden er verschillende regelingen voor de heffing van BTW, overdrachtbelasting en/of vennootschapsbelasting (onder meer de vraag of de joint venture een zelfstandige entiteit is vanuit fiscaal oogpunt of fiscaal transparant is). Hierop wordt hieronder ingegaan.
- De eenvoud van de juridische vormgeving.
- De formele eisen die wet stelt aan de oprichting en aan het functioneren van de vennootschap (bijvoorbeeld publicatieplicht van financiële gegevens) verschillen voor de besproken soorten vennootschappen.
- De ruimte die het wettelijke kader laat voor specifieke risico- en zeggenschapsverdelingen.
- De wet laat voor de ene soort vennootschap (bijvoorbeeld de CV) meer vrijheid om naar eigen believen afspraken te maken over onder meer risico- en zeggenschapsverdelingen, dan voor de andere soort vennootschap (bijvoorbeeld de NV).

In praktijk wordt het meeste gebruik gemaakt van de CV/BV-constructie. Daarom wordt in het vervolg van dit hoofdstuk met name ingegaan op de CV/BV.

Overigens verschilt de inrichting van een CV/BV-constructie van project tot project. Het is daarom niet verstandig om een elders succesvol toegepaste constructie 1-op-1 te kopiëren voor een ander project.

Fiscaliteit

Bij de keuze van de juridische vormgeving van een joint-venture spelen voor gemeente en marktpartijen dus ook fiscale overwegingen een rol. Hierbij gaat het vooral om overwegingen ten aanzien van de verschuldigdheid van omzetbelasting (BTW) en overdrachtsbelasting. Bij omzetbelasting staat het begrip “ondernemer” centraal. Dit is “ieder die een bedrijf zelfstandig uitoefent.” Ondernemers kunnen door hen betaalde BTW (voorbelasting) op kosten die zij moeten maken in het kader van een te leveren prestatie aftrekken van de BTW die zij moeten berekenen over de waarde van hun prestatie en die zij weer moeten afdragen aan de belastingdienst. Voor overheden is belangrijk dat zij voor de omzetbelasting zijn vrijgesteld van belastingplicht. Daarmee is bijvoorbeeld een gemeente het beste te vergelijken met een burger, die ook geen BTW in rekening hoeft te brengen. Consequentie hiervan is wel dat een overheid ook geen BTW over betaalde kosten mag aftrekken van de BTW die overheid als “eindgebruiker” moet betalen. Overheden moeten echter wel BTW berekenen als zij prestaties leveren die ondernemers ook kunnen leveren. Bij grondexploitaties doet zich deze situatie voor: bouw- en woonrijp maken en grondverkoop zijn handelingen in het economische verkeer die ook ondernemers kunnen uitvoeren. De gemeente moet over dergelijke prestaties dus wel BTW in rekening brengen. Maar de kosten kan ze niet aftrekken. Dit leverde vaak een probleem op dat werd opgelost door bepaalde opdrachten via marktpartijen te laten lopen of via bijvoorbeeld een GEM, die wel BTW plichtig is en voorbelasting kan aftrekken. Dergelijke constructies lijken overbodig sinds de introductie van het BTW-compensatiefonds op 1 januari 2003. Gemeenten kunnen via dat fonds voorbelasting die betrekking heeft op kosten die de gemeente heeft moeten maken in het kader van een activiteit waarover zij BTW in rekening moet brengen, terugontvangen.

Naast de BTW is ook de overdrachtsbelasting bij overdracht van onroerende goederen van belang. Overdrachtsbelasting is niet verschuldigd als bij een overdracht BTW kan worden geheven en dit ook daadwerkelijk gebeurt. Bij een overdracht van onroerende goederen kan dus nooit BTW én overdrachtsbelasting worden geheven. Bij de overdrachtsbelasting zijn de centrale vragen waarvoor partijen in een pps staan of (a) overdrachten zoveel mogelijk kunnen worden vermeden, zodat geen overdrachtsbelasting hoeft te worden betaald; (b) overdracht – zo deze noodzakelijk is – kan plaatsvinden aan een overheid, aangezien deze zijn vrijgesteld van overdrachtsbelasting, en (c) indien overdracht aan een private partij noodzakelijk is - bijvoorbeeld omdat hij eindgebruiker is – wordt geprobeerd deze levering te belasten met omzetbelasting. Dit kan bij nieuw vervaardigd onroerend goed. Overdrachtsbelasting is dan niet verschuldigd en de marktpartij kan de BTW aftrekken als voorbelasting.

Uiteraard biedt dit slechts een korte schets van het systeem. In concrete situaties waarin sprake is van onduidelijkheid of vragen is het inwinnen van gespecialiseerd fiscaal advies aan te bevelen.

B2 Huidige overeenkomst met de Adviseur van Dura Vermeer

OPDRACHT CONSTRUCTEUR EN ARCHITECT OP BASIS VAN DNR

de ondergetekenden

1. Dura Vermeer Bouw B.V., statutair gevestigd te en kantoorhoudende te, aan de, hierna te noemen "de opdrachtgever";
 - en
 2., statutair gevestigd te en kantoorhoudende te, hierna te noemen "de adviseur";
- hierna gezamenlijk ook te noemen "partijen";

overwegende

- a dat de opdrachtgever voornemens is op het terrein, kadastraal bekend gemeente, sectie....., nummers....., c.a. te doen realiseren, hierna te noemen: "het bouwproject";

Toelichting: het is de bedoeling hier zo uitgebreid mogelijk het project te beschrijven.

- b dat de opdrachtgever voornemens is om de adviseur opdracht te verlenen tot het verrichten van advieswerkzaamheden ten behoeve van het bouwproject;
 - c dat deze opdracht zal plaatsvinden in bouwteamverband;
- Toelichting: deze overweging toevoegen voor zover van toepassing.*
- d dat de adviseur voornemens is om deze opdracht te aanvaarden;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt

Artikel 1 Standaardvoorwaarden

- 1 Op de onderhavige overeenkomst is de rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2005 van toepassing, voorzover in deze overeenkomst daarvan niet (uitdrukkelijk of niet uitdrukkelijk) wordt afgeweken.
- 2 Voor zover in deze overeenkomst van DNR 2005 wordt afgeweken wordt toepasselijkheid van het bepaalde in DNR 2005 uitdrukkelijk van de hand gewezen door opdrachtgever.
- 3 Op de onderhavige overeenkomst zijn voorts de algemene inkoopvoorwaarden Dura Vermeer van toepassing, zoals deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Haaglanden onder nr. 4948, waarvan een exemplaar als bijlage ... is aangehecht en waarvan aan de adviseur bij het sluiten van de overeenkomst een exemplaar ter hand is gesteld.

Artikel 2 De opdracht

- 1 De opdrachtgever zal de adviseur opdracht verstrekken tot het verrichten van de werkzaamheden zoals omschreven in bijlage ... bij deze overeenkomst.

Toelichting: de kruisjeslijst aanhechten.

- 2 De opdrachtgever en de adviseur komen overeen dat de door de adviseur te verrichten werkzaamheden als deelopdrachten en per fase schriftelijk door de opdrachtgever aan de adviseur worden opgedragen en dat deze als zodanig door de adviseur worden aanvaard. Een deelopdracht wordt verstrekt nadat de voorgaande fase is afgerond.
In afwijking van het bepaalde in artikel 4 DNR wordt de opdracht geacht tot stand te zijn gekomen doordat opdrachtgever schriftelijk een deelopdracht heeft verstrekt.

- 3 Het advies dient met inachtneming van het in bijlage opgenomen tijdschema door de adviseur te worden uitgevoerd.
- 4 De fasering van de uitvoering van de werkzaamheden vindt plaats volgens het in bijlage ... opgenomen tijdschema.
- 5 In afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 6 DNR komen partijen overeen dat de termijnen in het termijnschema fatale termijnen betreffen.

Toelichting: indien op de einddatum de opdracht voltooid moet zijn (een fatale termijn), dient dat uitdrukkelijk te worden vermeld. Zonder die toevoeging kan de adviseur niet aansprakelijk worden gehouden in geval van overschrijding van de termijn.

Artikel 3 Werkzaamheden

- 1 Tot de werkzaamheden voor de opdracht voor het bouwproject worden gerekend de werkzaamheden zoals omschreven in bijlage

Toelichting: de kruisjeslijst.

- 2 In afwijking van het bepaalde in artikel 5 DNR komen partijen overeen dat de adviseur zonder voorafgaande toestemming van opdrachtgever niet bevoegd is de opdracht of enig deel daarvan aan een derde over te dragen of door derden te doen uitvoeren. Ook na verkregen schriftelijke toestemming blijft de adviseur jegens opdrachtgever verantwoordelijk voor deugdelijke nakoming van de opdracht.

Artikel 4 Opdrachtdocumenten

- 1 De volgende opdrachtdocumenten omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen die voor partijen uit de opdracht voortvloeien:
 - a het programma van eisen
 - b de onderhavige overeenkomst
 - c de door partijen geparafeerde bijlagen met betrekking tot
 - de nadere omschrijving van de werkzaamheden
 - het tijdschema
 - de vertegenwoordiging van opdrachtgever en adviseur
 - de nadere uitwerking van de kwaliteitszorg
 - het overzicht van werkzaamheden die door derden-adviseurs worden verricht
 - het betalingsschema
 - informatieoverdracht en overleg
 - overdracht van documenten
 -
 - d de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2005
- 2 Indien opdrachtdocumenten onderling tegenstrijdig zijn, geldt, tenzij een andere bedoeling uit de opdracht voortvloeit, de volgende rangorde
 - a de onderhavige overeenkomst en de algemene voorwaarden Dura Vermeer
 - b de bijlagen bij de onderhavige overeenkomst
 - c Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2005
 - d het programma van eisen
- 3 De adviseur draagt de verantwoordelijkheid voor de onderlinge tegenstrijdigheden tussen de in lid 2 genoemde stukken voor zover hij daarvan de inhoud opstelde.

Artikel 5 Gegevens, informatie en goederen, door opdrachtgever ter beschikking te stellen

- 1 Naast het programma van eisen stelt de opdrachtgever de volgende gegevens en informatie ter beschikking:
 - ...

- ...
 - ...
- 2 De opdrachtgever stelt aan de adviseur de volgende goederen ter beschikking:
- ...
 - ...
 - ...
- 3 De opdrachtgever verschaft de adviseur toegang tot:
- Toelichting: bijvoorbeeld het werkterrein*

Artikel 6 Wettelijke verplichtingen

- 1 Partijen houden rekening met de volgende wettelijk regelingen:
- Bij de uitwerking van de opdracht moet ingevolge artikel 2.29 van het Arbeidsomstandighedenbesluit (Stb 1997,60) (voorheen artikel 7 van het Bouwprocesbesluit Arbeidsomstandighedenwet (Stb 1994, 597) rekening worden gehouden met de algemene uitgangspunten van dit besluit inzake veiligheid, gezondheid en welzijn.
 - Bouwbesluit.

Toelichting: wanneer wettelijk verplichtingen op opdrachtgever rusten, dan kan hier worden opgesomd met welke verplichtingen de adviseur rekening dient te houden voor zover de verplichtingen met de werkzaamheden die worden opgedragen verband houden

- 2 De adviseur neemt betreffende de in lid 1 van dit artikel genoemde regelingen de volgende verplichtingen op zich
- uitvoering, beheer en onderhoud dienen met gebruikelijke middelen en op veilige wijze te kunnen worden uitgevoerd;
 - ...
 - ...

Toelichting: het V&G plan wordt aan de kruisjeslijst gehecht.

Artikel 7 Vertegenwoordiging

- 1 De opdrachtgever wijst met betrekking tot de opdracht aan om haar jegens adviseur te vertegenwoordigen. In bijlage ... worden de omvang en de duur van de vertegenwoordigingsbevoegdheid van omschreven.
- 2 De adviseur wijst met betrekking tot de opdracht aan om haar jegens opdrachtgever te vertegenwoordigen. De vertegenwoordigingsbevoegdheid kan op ieder moment door opdrachtgever worden herroepen dan wel worden beperkt.

Artikel 8 Adviseur als gemachtigde van opdrachtgever

- 1 De adviseur treedt slechts op als gemachtigde van de opdrachtgever indien en voor zover de opdrachtgever daartoe schriftelijk de adviseur heeft aangewezen. Bij het ontbreken van een schriftelijke machtiging kan de adviseur niet optreden als gemachtigde van de opdrachtgever, ook niet indien daar op andere wijze uitdrukkelijke toestemming voor zou zijn gegeven of wanneer uit de aard van de opdracht zulks zou voortvloeien.
- 2 De opdrachtgever wijst met betrekking tot de opdracht adviseur aan om als haar gemachtigde op te treden. In bijlage ... worden de omvang en de duur van de machtiging omschreven.

Toelichting: dit artikel bepaalt dat de adviseur als gemachtigde kan optreden binnen de grenzen van de daartoe opgestelde schriftelijke machtiging. Wordt die machtiging niet gegeven, dan kan lid 2 worden geschrapt.

Lid 1 dient te worden gehandhaafd, ook wanneer lid 2 wordt geschrapt. In afwijking van het bepaalde in DNR is in lid 1 vastgelegd dat een machtiging alleen schriftelijk kan worden gegeven en dus niet mondeling.

Artikel 9 Aanstellen van meer dan een adviseur

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 1 DNR is opdrachtgever niet gehouden voorafgaand overleg met adviseur te voeren.

Artikel 10 Kwaliteitszorg

- 1 De wijze waarop de kwaliteitszorg van de adviseur nader vorm wordt gegeven ten behoeve van de opdracht wordt omschreven in bijlage ...

Artikel 11 Honorering van de werkzaamheden

- 1 Het honorarium van de adviseur en zijn personeel (voor zover deze door adviseur krachtens het bepaalde in deze overeenkomst mogen worden ingeschakeld) en door hem in te schakelen adviseurs voor de standaard, andere en overige advieswerkzaamheden bedraagt een vast bedrag van € (zegge euro) exclusief BTW.
- 2 In afwijking van het bepaalde in DNR bestaan de advieskosten van adviseur niet uit "het honorarium, de toezichtkosten en de bijkomende kosten". Het in artikel 11 lid 1 genoemde bedrag is vast tot het einde van deze overeenkomst en wordt niet geïndexeerd. Adviseur kan daarenboven geen aanspraak maken op vergoeding van kosten. Voorts worden meerwerk en wijzigingen als gevolg van gewijzigde voorschriften van de overheid geacht in de in lid 1 vermelde vergoeding te zijn begrepen en is het bepaalde in artikel 55 DNR niet van toepassing.
- 3 Facturering van het honorarium van de adviseur en kosten geschiedt conform het onderstaande betalingsschema in termijnen overeenkomstig de onderstaande percentages van het overeengekomen vaste bedrag als vermeld in lid 1:

Betalingsschema

Opdracht voor een bouwproject (zie bijlage)

1 Fase Voorlopig ontwerp:

1.1 het voorlopig ontwerp ...%	€	,--
--------------------------------	---	-----

2 Fase Definitief ontwerp:

2.1 het definitieve ontwerp ...%	€	,--
----------------------------------	---	-----

3 Fase Bouwvoorbereiding:

3.1 bestek ...%	€	,--
-----------------	---	-----

4 Fase Prijs- en contractvorming:

4.1 aanbesteding en gunning ...%	€	,--
----------------------------------	---	-----

5 Fase Uitvoering:

5.1 detaillering ten behoeve van de uitvoering ...%	€	,--
---	---	-----

6 Fase Directievoering:

6.1 directievoering ...%	€	,--
--------------------------	---	-----

Adviseur is niet gerechtigd voorschotdeclaraties (per fase) in te dienen.

Toelichting: fasen en percentages dienen per opdracht of per adviseur te worden aangepast.

Ik wijs erop dat tabellen en verdeelsleutels moeilijk eenduidig zijn te formuleren wanneer vanuit meerdere, verschillende vakdisciplines wordt geadviseerd. Mochten met één overeenkomst meerdere adviseurs worden gecontracteerd, leg dan in een bijlage per vakdiscipline de verdeelsleutel vast.

Toelichting: LET OP! Indien geen betalingsschema wordt overeengekomen kan de architect in maandelijkse termijnen declareren, naar rato van voortgang. Dat is in DNR bepaald.

- 3 Bij facturering van bovengenoemde termijnen dient op de factuur het projectnummer en de kostencode te worden vermeld. Betalingen zullen plaatsvinden bij het gereedkomen van de betreffende fase.
- 4 Het bepaalde in artikel 56 lid 9 DNR is niet van toepassing.
- 5 De opdracht kan per deelfase beëindigd worden zonder dat opdrachtgever schadevergoeding en/of betaling uit anderen hoofde verschuldigd is voor niet uitgevoerde deelopdrachten. Bij beëindiging van de opdracht zal de laatste fase waaraan gewerkt is worden afgerekend op basis van gemaakte kosten, zulks tot een maximum van het in artikel 11 lid 1 genoemd bedrag voor de betreffende deelfase.
De opdrachtgever is gerechtigd om na beëindiging de verdere werkzaamheden bij derde(n) onder te brengen, waarmee adviseur op voorhand verklaart in te stemmen. In dat geval zal opdrachtgever gerechtigd zijn het advies van adviseur te (laten) gebruiken en opdrachtgever is in dat geval geen vergoeding verschuldigd voor rechten van intellectuele eigendom van adviseur.
- 6 Beëindiging per deelfase wordt niet beschouwd als een opzegging van de opdracht. Het bepaalde in hoofdstuk 9 en in hoofdstuk 10 van DNR is niet van toepassing ten aanzien van de beëindiging per deelfase.

Artikel 12 Informatieoverdracht

- 1 In bijlage ... hebben partijen vastgelegd met welke frequentie en in welke vorm informatie wordt overgedragen en overleg wordt gepleegd. Voorts hebben partijen in bijlage ... vastgelegd aan wie en in welke vorm en aantal documenten door de adviseur ter beschikking worden gesteld, alsmede onder welke voorwaarden dat gebeurt.

Toelichting: er wordt vastgelegd op welke informatiedragers moet worden gewerkt en er wordt vastgelegd hoeveel exemplaren van documenten op papier aan de opdrachtgever of aan derden moeten worden geleverd. Desgewenst kan deze bepaling worden verwijderd.

Artikel 13 Samenwerking met derden-adviseurs

- 1 De opdrachtgever wijst aan als verantwoordelijke voor de besturing van het proces van werkzaamheden van de verschillende derden-adviseurs.

Artikel 14 Tussentijdse beëindiging van de opdracht en gevolgen van opzegging

- 1 In geval van onderbreking van de opdracht is de opdrachtgever niet gehouden tot vergoeding van de schade die de adviseur lijdt. Het bepaalde in artikel 20 lid 2 DNR is niet van toepassing.
- 2 Onder toerekenbaar tekortschieten in de zin van artikel 27 DNR (één van de gronden voor opzegging van de opdracht) verstaan partijen mede de situatie waarin tekort wordt geschoten als gevolg van een omstandigheid die krachtens wet, rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor rekening van de tekortkomende partij komt. Voorts wordt een tekortkoming door schuld van de betreffende partij ook als een toerekenbaar tekortschieten in de zin van artikel 27 DNR aangemerkt.
- 3 In het geval de opdrachtgever de opdracht heeft opgezegd op een grond gelegen bij de opdrachtgever, is de opdrachtgever niet verplicht 10% te betalen van het resterende deel van de advieskosten; het bepaalde in artikel 39 lid 2 DNR is niet van toepassing. In het geval de opdrachtgever de opdracht heeft opgezegd op een grond gelegen bij opdrachtgever, is de opdrachtgever niet verplicht voor het gebruik van het advies voorafgaande toestemming te vragen; het bepaalde in artikel 40 lid 1 DNR is niet van toepassing.
- 4 In het geval de adviseur de opdracht heeft opgezegd op een grond gelegen bij de opdrachtgever, is de opdrachtgever niet verplicht 10% te betalen van het resterende deel van de advieskosten; het bepaalde in artikel 41 lid 2 DNR is niet van toepassing. In het geval de adviseur de opdracht heeft opgezegd op een grond gelegen bij opdrachtgever, is de

opdrachtgever niet verplicht voor het gebruik van het advies voorafgaande toestemming te vragen; het bepaalde in artikel 42 lid 1 DNR is niet van toepassing.

Toelichting: let op dat DNR voorschrijft dat opzegging schriftelijk geschiedt en onder opgave van redenen. Opzegging kan alleen op één van de gronden genoemd in DNR. Bovendien wordt aan verschillende opzeggingsgronden verschillende gevolgen verbonden!

- 5 Indien en voor zover mocht komen vast te staan dat opdrachtgever haar in artikel 12 lid 4 DNR vastgelegde verplichting tot waarschuwing zou hebben geschonden, geeft dat de adviseur niet de bevoegdheid op die grond de overeenkomst op te zeggen.
- Onverminderd de verplichting van opdrachtgever tot waarschuwing ex artikel 12 lid 4 DNR is de adviseur gehouden de opdracht goed en zorgvuldig uit te voeren. Schending door opdrachtgever van de verplichting tot waarschuwing zal nimmer leiden tot aansprakelijkheid van opdrachtgever voor schade die wordt veroorzaakt door een tekortkoming van de adviseur. Ook na goedkeuring door opdrachtgever blijft de adviseur aansprakelijk voor door hem vervaardigde documenten en ontwerpen.
- In het geval sprake mocht zijn van een schending van de verplichting tot waarschuwing ex artikel 12 lid 4 DNR komt de adviseur niet het recht toe van opdrachtgever vergoeding te vorderen van dientengevolge geleden schade.

Artikel 15 Verzekering

- 1 De adviseur is verplicht zich te verzekeren voor mogelijke aanspraken van opdrachtgever voor vergoeding van door opdrachtgever geleden schade, waarvoor de adviseur op grond van deze overeenkomst aansprakelijk is.
- 2 De adviseur is verplicht zich te verzekeren tot een bedrag van minimaal € 1.000.000,-- (zegge één miljoen euro) voor mogelijke aanspraken van opdrachtgever voor vergoeding van door opdrachtgever geleden schade waarvoor de adviseur op grond van deze overeenkomst aansprakelijk is.
- 3 Om aan te tonen dat de adviseur heeft voldaan aan de in dit artikel bedoelde verplichting(en), is als bijlage ... aan deze overeenkomst gehecht een kopie van de gesloten verzekeringsovereenkomsten, de daarbij behorende polisvoorwaarden en van de premiekwitanties.
- 4 Aanvullend aan de in lid 1 genoemde verzekering verzekert de adviseur zich middels een algemene bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering tegen wettelijke, product- en/of dienstenaansprakelijkheid met een verzekerde som van ten € 1.000.000,-- (zegge één miljoen euro).
- 5 Indien bij het ondertekenen van deze overeenkomst onverhoopt de in dit artikel genoemde verzekeringen niet door adviseur zijn gesloten, wordt deze overeenkomst gesloten onder de ontbindende voorwaarde van sluiting van die verzekeringen. Opdrachtgever is gerechtigd de ontbindende voorwaarde in te roepen wanneer niet binnen twee weken na ondertekening van deze overeenkomst de verzekeringen zijn afgesloten en opdrachtgever in het bezit is gesteld van een kopie van de polissen. Indien opdrachtgever de ontbindende voorwaarde inroept wordt deze overeenkomst onmiddellijk ontbonden. Alsdan reeds verrichte prestaties worden niet aan adviseur vergoed, onverminderd het recht van opdrachtgever schadevergoeding van adviseur te vorderen.

Artikel 16 Aansprakelijkheid van de adviseur

- 1 In afwijking van het bepaalde in DNR geldt dat de adviseur, in geval de adviseur daarvoor aansprakelijk is, kan worden gehouden alle schades te vergoeden; de verplichting van adviseur tot vergoeding van schade is niet beperkt tot de verplichting slechts directe schade te vergoeden.
- 2 Voorts is (in afwijking van de definitie in DNR) ook van een toerekenbare tekortkoming sprake in het geval een tekortkoming van de adviseur is te wijten aan zijn schuld of in het geval een

tekortkoming krachtens wet, rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.

- 3 De aansprakelijkheid van de adviseur is niet gekoppeld aan het overeengekomen honorarium.
- 4 De aansprakelijkheid vervalt, voor zover niet wettelijk anders bepaald, eerst 10 jaar na de dag dat de opdracht is voltooid. Het bepaalde in DNR ten aanzien van vervalttermijnen (onder meer in artikel 16 DNR) is niet van toepassing. Het vorderingsrecht uit hoofde van een toerekenbare tekortkoming vervalt niet door verloop van twee jaren na de schriftelijke ingebrekestelling en de rechtsvordering uit hoofde van een toerekenbare tekortkoming dient niet uiterlijk binnen 5 jaar vanaf de dag van voltooiing van de opdracht of opzegging van de overeenkomst te worden ingesteld.
- 5 De aansprakelijkheid van de adviseur is niet afhankelijk van de dekking onder enige verzekering van de adviseur noch van het vereiste dat door de adviseur enige verzekering is afgesloten.
- 6 De aansprakelijkheid is niet beperkt tot enig bedrag in het geval de schade het gevolg is van opzet of grove onzorgvuldigheid van de adviseur en/of degene(n) van wie hij zich bedient.
- 7 De adviseur vrijwaart de opdrachtgever ten aanzien van het vorenstaande voor aanspraken van derden, waaronder begrepen opdrachtgever(s), rechtsopvolger(s), gebruikers en overheden.

Toelichting: LET OP! DNR bepaalt dat de adviseur alleen aansprakelijk is voor schade die niet worden gedekt door een gebruikelijke CAR-verzekering of daarmee gelijk te stellen verzekering.

Artikel 17 Auteursrechten

1

Toelichting: in het geval rechten van IE worden overgedragen, kan dat hier worden bepaald. De bepaling is maatwerk en laat zich moeilijk in algemene zin opschrijven.

- 2 De uitoefening van de rechten die de adviseur op grond van het bepaalde in artikel 46 DNR toekomen, geschiedt slechts indien de belangen van de opdrachtgever zich daar niet tegen verzetten. In geval van openbaarmaking zal de adviseur de naam van opdrachtgever vermelden.
- 3 De adviseur naar wiens ontwerp het bouwproject wordt uitgevoerd zal zich niet verzetten tegen wijzigingen in de werk- en uitvoeringsdetaillering van het bouwproject, tenzij deze wijziging het werk misvormt, verminkt of op een andere wijze onaanvaardbaar aantast.

Artikel 18 Slotbepalingen

- 1 Alleen partijen kunnen aan het bepaalde in deze overeenkomst rechten ontlelen. Derden, met uitzondering van rechtsopvolgers, kunnen daarom aan deze overeenkomst geen rechten ontlelen, op welke wijze dan ook.
- 2 Op termijnen genoemd in deze overeenkomst is de Algemene Termijnen Wet van toepassing.
- 3 Het in de overwegingen vermelde, evenals de in deze overeenkomst aangeduide bijlagen maken van deze overeenkomst een integrerend deel uit. Als bijlagen worden aangehecht:
A
B
C

Artikel 19 Domiciliekeuze

- 1 Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiest de opdrachtgever domicilie te, telefoon, telefax.....
- 2 Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiest de adviseur domicilie te, telefoon, telefax.....

Aldus in tweevoud overeengekomen te op

De opdrachtgever

De opdrachtnemer

B3 Huidige overeenkomst met de aannemer van Dura Vermeer

AFZENDER

Postbus 195, 2260 AD Leidschendam

**Dura Vermeer Bouw
Leidschendam BV**

DATUM

REFERENTIE

BLADNUMMER

ONDERWERP**POSTADRES**

Postbus 195
2260 AD Leidschendam

BEZOEKADRES

Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam

T (070) 301 37 00

F (070) 301 37 37

leidschendam@

duravermeerbouw.nl

BEHANDELD DOOR

Vastgoedontwikkeling

KAMER VAN KOOPHANDEL

27176221

Geachte heer,

Hierbij ontvangt u ter mede ondertekening de aannemingsovereenkomst ten aanzien van het realiseren van ...woningen in te

Het doet ons genoegen u hierbij te bevestigen dat wij u, namens de leden van het samenwerkingsverband Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV en ..., zoals vastgelegd in de commerciële uitgangspunten, opdracht kunnen geven voor de bouw van het projectwoningen gelegen te ..., deelgebied ..., kadastraal bekend ..., sectie .., nr's

Partijen:

- I Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV activiteit vastgoedontwikkeling, gevestigd te Leidschendam, Overgoo 6, hierna te noemen: opdrachtgever,
- II Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV activiteit bouwen, gevestigd te Leidschendam, Overgoo 6, hierna te noemen: aannemer,

Partijen komen als volgt met elkaar overeen:

1. Het werk

Opdrachtgever draagt bij deze op aan aannemer, die deze opdracht bij deze aanvaardt en daar de volgende werkzaamheden voor verricht: de bouw van .. grondgebonden woningen conform de in de bijlage vermelde en gewaarmerkte bescheiden. Indien stukken strijdig zijn dan prevaleren de verkoopstukken en de contractstukken over de bouwvoorbereidings- of bouwuitvoeringstekeningen.

Op de uitvoering van dit werk zal de risicoregeling "Woning- en Utiliteitsbouw" (RWU 1991) **niet** van toepassing zijn.

DATUM

Fout! Verwijzingsbron niet

REFERENTIE

Fout! Verwijzingsbron niet

BLADNUMMER

2/3

2. De uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de .. woningen bedraagt ... werkbare werkdagen. Als start bouw wordt aangemerkt Indien de uitvoeringsduur wordt overschreden is de aannemer aan opdrachtgever een boete verschuldigd van ...,- per kalenderdag.

Tijdige oplevering is geheel voor risico van de aannemer, behoudens indien er sprake is van overmacht.

3. De aanneemsom

De uitvoering zal dienen te geschieden op basis van uw inschrijvingsbiljet d.d. ... met gewaarmerkte stukken.

De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voor de prijs van €,- (zegge: euro).

Deze aanneemsom is exclusief BTW en vast voor de duur van het werk.

4. Betaling

Betaling van de aanneemsom zal geschieden in termijnen, conform het koperstermijnschema zoals opgenomen in de verkoopcontractstukken en het betalingsschema van de .. woningen d.d., gerelateerd aan de vordering van het werk.

De betaling zal geschieden binnen 30 dagen na ontvangst van de door de bouwdirectie goedgekeurde facturen.

De onderhoudstermijn bedraagt 5% van de aanneemsom en is declarabel nadat alle opleverings- en onderhoudsgebreken zijn afgehandeld.

Voor het kopersmeerwerk geldt de volgende regeling:

Van het meerwerk kan 25% gedeclareerd worden bij opdracht daartoe en 75% bij oplevering.

5. Meer-/ en minderwerk

Meer- en minderwerk op basis van de in de bijlage genoemde stukken zal niet worden gehonoreerd.

Meer- en minderwerk in opdracht van de opdrachtgever zal alleen worden uitgevoerd respectievelijk verrekend, indien een en ander tijdig, voordat tot uitvoering is overgegaan, schriftelijk is gemeld en gespecificeerd en opdrachtgever hierop schriftelijk haar goedkeuring heeft gegeven.

Meer- en minderwerk in opdracht van kopers geschiedt voor rekening en risico van de aannemer en op basis van de in bijlage genoemde keuzelijsten en/of de individuele gemaakte afspraken.

DATUM

Fout! Verwijzingsbron niet

REFERENTIE

Fout! Verwijzingsbron niet

BLADNUMMER

3/3

6. Coördinatie

De coördinatie van werkonderdelen zijn in de aanneemsom inbegrepen. Hiertoe behoren o.a.:

- a) Tijdig overleg ten aanzien van bouw- en woonrijp maken van het terrein;
- b) de tijdige levering van gas, water, elektriciteit, telecomunicatie en centrale antenne installatie, voorzover van toepassing;
- c) overleg met de nutsbedrijven ten aanzien van kabels en leidingen;
- d) aansturing van en afstemming van het diverse tekenwerk; d.w.z. van architect, constructeur, installateurs, leveranciers en showrooms.
- e) aansturing van het bouwteam; er zal geen toezichthouder worden aangesteld.

7. Garanties

De aannemer garandeert jegens opdrachtgever dat aannemer van de onderaannemers, installateurs en leveranciers garanties zal bedingen, minimaal overeenkomend met hetgeen in de KAO met Altera, de met de kopers gesloten koop-/aannemingsovereenkomst en GIW regeling is vermeld.

Wij wensen u succes met de uitvoering van het werk en verzoeken u, als blijk van acceptatie van deze opdracht een exemplaar van dit schrijven inclusief een exemplaar van de bijlagen voor akkoord ondertekend aan ons te retourneren.

Hoogachtend,
Dura Vermeer Bouw
Leidschendam BV

Voor akkoord,
Dura Vermeer Bouw
Leidschendam BV

Activiteit Vastgoedontwikkeling

Activiteit Bouwen

Hoogachtend,
Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV

BIJLAGEN

Gunningsdocumenten

KOPIE AAN

**B4 Huidige overereenkomst met de makelaar
van Dura Vermeer**

AFZENDER

DATUM

REFERENTIE

BLADNUMMER

1/4

ONDERWERP

POSTADRES

Geachte heer [naam],

BEZOEKADRES

Hierbij hebben wij het genoegen u onder de navolgende condities opdracht te verlenen voor verkoopbemiddeling van [aantal] woningen "[projectnaam]" te [locatie].

T
F

BEHANDELD DOOR

KAMER VAN KOOPHANDEL

A. Projecten

1. De projecten bestaan uit:
[aantal] woningen met vastgestelde VON prijzen, conform de reeds aan u overhandigde VON-prijzenlijst, € [VON prijs] voor de [type woning] en €[Von prijs] voor de [type woning].
2. De verkoop, levering en realisatie geschiedt door Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV.
3. De onherroepelijke bouwvergunning is [nog niet/wel] verkregen. Voordat wij tot levering van de grond aan de kopers kunnen overgaan, dient volledige overeenstemming te zijn met de gemeente en aan alle opschortende voorwaarden uit de koop-/aannemingsovereenkomst te zijn voldaan.

B. Conditie verkoop

1. Start verkoop: [datum].
2. De verkoopbrochure en koperscontractstukken worden door en voor rekening van de opdrachtgever verzorgd. De verkoopbrochure is op [datum] in ca. [aantal] voud aan u overhandigd; de koperscontractstukken op [datum] in [aantal] voud.
3. Verkocht wordt vrij op naam; de V.O.N. prijzen worden door Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV vastgesteld.
4. Door de makelaar wordt geen courtage aan de koper in rekening gebracht.
5. In principe kan niet worden doorverkocht voor de oplevering. Alle doorverkopen worden telkenmale punt van bespreking.
6. De notariële overdracht zal geschieden door notariskantoor [notariskantoor] te [plaats], contactpersoon is de heer [naam], telefoonnummer [telefoon].

DATUM

Fout! Verwijzingsbron niet

REFERENTIE

BLADNUMMER

2/4

7. Over de grond en overige termijnen zal vanaf de vervaldatum van de desbetreffende termijnen rente aan de kopers worden berekend.
8. Over de grond en de vervallen bouwtermijnen zal vanaf datum koop tot het moment van notarieel transport uitstel van betaling worden verleend. Hierover zal rente aan de kopers in rekening worden gebracht. Deze rente zal bij notarieel transport bij de notaris worden verrekend.
9. Kopers meer- en minderwerk is mogelijk zoals bij de "spelregels" in de koperscontractstukken is vastgelegd.
10. Door Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV zal, indien zij dit nodig acht, projectspecifieke bebording worden verzorgd op de bouwlocatie. De specifieke bebording is voor rekening van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV. Eigen bebording ter extra ondersteuning is voor uw rekening en kan alleen na een schriftelijk akkoord van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV worden geplaatst.
11. Voor elk bouwnummer wordt één koperscontractmap aan u uitgereikt. Deze contractmap dient bij het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst door u aan de koper overhandigd te worden. Hierbij tekent de koper voor ontvangst van de bij artikel [artikel KAO] van de KAO genoemde bijlagen.
12. U informeert c.q. geeft toelichting aan de koper over de inhoud van de betreffende stukken.

C. Werkzaamheden makelaar

1. Verkoopbemiddelingsactiviteiten geschieden in nauwe samenwerking met de ontwikkelingsmanager en projectontwikkelaar van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV.
2. Het verstrekken van alle informatie aan geïnteresseerden en deze systematisch verwerken.
3. Opname van het project in het N.V.M. uitwisselingssysteem en vermelding op Internet via uw eigen site en Funda.
4. De verwerking van de koop-/aannemingsovereenkomsten (KAO) en het bijhouden van de verkoopstanden, volgens de bijgevoegde makelaarsinstructie.
5. Wijzigingen aangebracht in de koop-/aannemingsovereenkomst zijn niet toegestaan.
6. Het onderhouden van collegiale contacten met "eigen" makelaars van kopers, indien van toepassing.
7. Initiatief, advies en begeleiding voor uitvoering en plaatsing van advertenties, alsmede contacten met reclamebureaus en media, een en ander in nauw overleg met de projectontwikkelaar van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV.
8. Het bijhouden van een overzicht met de reden van afhaken geïnteresseerden.
9. Het zonder kosten voor opdrachtgever of verkrijger afgeven van indicatie opbrengst van de "eigen" woning van de aspirant koper.
10. Het toetsen van de aspirant koper op financiële haalbaarheid.
11. Het objectief voorlichten van kopers inzake financieringen.
12. Het onderhouden van contacten met de projectnotaris inzake de voortgang van de transporten.

DATUM
Fout! Verwijzingsbron niet
REFERENTIE

BLADNUMMER
3/4

13. Het informeren van de koper over de inhoud van de koperscontractstukken en de koper laten tekenen voor ontvangst van de bijlagen behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.
14. Het op verzoek van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV organiseren en mede-begeleiden van kopersinformatiebijeenkomsten.

D. Signalering verkoop

1. Uiterlijk elke maandag 12.00 uur worden de navolgende gegevens door de makelaar aan de opdrachtgever verstrekt:
 - De tot op dat moment verkochte bouwnummers, (een woning is verkocht wanneer de KAO is getekend!)
 - De tot op dat moment gemaakte tekenafspraken.
 - De op dat moment in optie uitgegeven woningen.Deze gegevensverstrekking zal starten bij start verkoop en per bouwnummer bijgehouden worden.
2. Het vanaf start verkoop periodiek houden van verkoopbesprekingen en/of produceren van voortgangsrapportage(s) ten behoeve van opdrachtgever.

E. Honorering

1. De courtage voor het project bedraagt per woning [percentage]% van de VON prijs inclusief BTW. Totaal courtage op de huidige vastgestelde VON prijslijst: **€[bedrag] exclusief BTW.**
2. Wanneer op [datum] [aantal woningen] van de [totaal aantal woningen project] woningen uit het project zijn verkocht, zal opdrachtgever dit honoreren met een extra courtage van **[percentage]% per woning van de VON prijs inclusief BTW.** Dit komt overeen met een bedrag van **€ [bedrag] exclusief BTW** op basis van de huidig vastgestelde VON prijslijst. Wanneer niet op [datum] [aantal woningen dat verkocht moet zijn] van de woningen uit het project is verkocht, vervalt de aanspraak op deze extra courtage.
3. De kosten van adverteren komen voor rekening van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV, na goedkeuring prijsaanbieding. Advertentiekosten zullen aan het einde van iedere maand aan de opdrachtgever in rekening worden gebracht.
4. De afrekening van de courtage zal geschieden als volgt: 100% bij notarieel transport van de desbetreffende woning.
5. Er is slechts éénmalig courtage per woning aan u verschuldigd; ook bij een opvolgende totstandkoming van een contract, indien de eerdere overeenkomst is ontbonden.

F. Duur van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst zal gelden voor onbepaalde tijd en zolang als verkoopbemiddeling nodig is om de laatste woning te verkopen.
2. Bij onvoldoende verkoopresultaat van het desbetreffende project via [naam makelaar], behoudt Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV zich het recht voor de verkoopactiviteiten uit te breiden middels het inschakelen van een tweede, c.q. meerdere makelaars.

3. Indien artikel F lid 2 van toepassing wordt, treedt [naam makelaar] op als hoofdmakelaar, afspraken over courtagevergoeding/verdeling dienen opnieuw te worden gemaakt.
4. Ontbinding van deze overeenkomst kan uitsluitend door Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV worden ingeroepen.

Ter vastlegging dat u akkoord gaat met de inhoud van dit schrijven, verzoeken wij u één exemplaar van deze brief voor akkoord getekend aan ons te retourneren.

Wij zien de samenwerking met u met vertrouwen tegemoet.

Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV

Voor akkoord
[naam makelaar]

DATUM

Fout! Verwijzingsbron niet

REFERENTIE

BLADNUMMER

4/4

Ing D.G. Boelen
Directeur

[naam]
Directeur

BIJLAGEN

Makelaarsinstructie [datum]

**B5 Huidige overeenkomst met de notaris van
Dura Vermeer**

AFZENDER

Postbus 195, 2260 AD Leidschendam



Dura Vermeer Bouw

Leidschendam BV

DATUM

REFERENTIE

BLADNUMMER

ONDERWERP

Opdrachtverstrekking [omschrijving project]

POSTADRES

Postbus 195

2260 AD Leidschendam

BEZOEKADRES

Overgoo 6

T (070) 301 37 00

F (070) 301 37 37

leidschendam@

duravermeerbouw.nl

BEHANDELD DOOR

Vastgoedontwikkeling

KAMER VAN KOOPHANDEL

27176221

Mijne heren,

Hierbij hebben wij het genoegen u opdracht te verlenen voor de notariële werkzaamheden ten behoeve van het project 91 ... te ..., deelplan ... Een en ander onder verwijzing naar uw offerte d.d. ... met kenmerk en onder de navolgende condities:

A. Project

Het project bestaat uit .. met de commerciële naam gelegen in, deelplan De woningen worden individueel te koop aangeboden. Voor vrij-op-naam prijzen, zie bijlage.

B. Werkwijze

De onder punt C vermelde honorering heeft betrekking op de volledige notariële afwikkeling en begeleiding van en advisering bij het onderhavige bouwproject, van het begin tot het einde. Hieronder is tevens begrepen:

1. Het opmaken en passeren van de Algemene Akte.
2. Het controleren en adviseren inzake de grondovereenkomst met de gemeente.
3. Het controleren van de koop-/aannemingsovereenkomst.
4. Het toezien op en de controle en afwikkeling van de 5% garantieregeling.
5. Het zorgdragen voor de nakoming door de kopers van hun verplichtingen uit hoofde van de koop-/aannemingsovereenkomst inzake depot, bankgarantie e.d..
6. Goede en tijdige communicatie met kopers, Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV en hypotheekverstrekkers inzake afrekeningen/geldstromen, datum van passeren etc., zodanig dat de leveringen plaatsvinden binnen de in de koop-/aannemingsovereenkomst gestelde termijnen.

DATUM
12 januari 2005
REFERENTIE
L2007BR0012
BLADNUMMER
2/3

7. Het in het algemeen adviseren met betrekking tot alle voorkomende met het onderhavige bouwproject samenhangende aangelegenheden.
8. Het verstrekken van informatie op voorlichtingsbijeenkomsten.
9. De verkoop is reeds gestart. Als makelaar treedt op:
10. De verkoop, levering en bouw zal door Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV geschieden.
11. Indien voor start bouw niet ...% van de woningen per bouwdeel is verkocht, heeft de ondernemer het recht van het project af te zien en zullen derhalve ook geen transporten plaatsvinden. Dit geldt eveneens indien de benodigde vergunningen niet worden verkregen.
12. De verkoopprijzen zijn vrij op naam.
13. Op de afrekening, die door u aan de koper gezonden zal worden, zal de rente over de vervallen termijnen worden vermeld. Over de renteberekening en vervallen termijnen verzoeken wij u maximaal 14 dagen voor het notarieel transport contact op te nemen met onze afdeling kopersbegeleiding, telefoonnummer (070) 30 13 700. Uw contactpersoon is per mevrouw
14. De koop- /aannemingsovereenkomsten zullen conform het reeds door ons afgegeven exemplaar worden opgesteld
15. Door Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV zal een bankgarantie bij u worden gesteld om geen gebruik te maken van de storting van 5% van de koopsom door de koper in depot bij de notaris.
16. Bij de afrekening, waarvan wij per transport een kopie van u ontvangen, zullen de kosten voor notarieel transport, kadastraal recht en makelaarskosten niet verrekend worden.
17. Betaling van het bedrag van de afrekening zal door u op de dag van notarieel transport telefonisch aan ons geschieden op rekeningnummer ten name van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV te Leidschendam.
18. De grond zal worden aangekocht op naam van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV. De levering aan de kopers zal geschieden vanuit naam van Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV.

C. Honorering

1. Voor de kosten, verband houdende met het notarieel transport van de .. individuele kavels zal aan u een bedrag van: € (zegge:) inclusief BTW per getransporteerde woning worden vergoed. Hierin zijn alle door u gemaakte kosten begrepen, zoals researchkosten en kadastraal recht.

Ten behoeve van de vestiging van een mandeligheid voor het gezamenlijke achterpad zullen wij uw nota voor vestiging van kadastraal recht eenmaal € ... en tevens € ... voor elk onverdeeld aandeel aan u voldoen. Resumé van deze opdrachtverstrekking:

Honorarium	€ ...
Researchkosten	€ ...
BTW	€...
Kadastraal recht (onbelast)	<u>€ ...</u>

Totaal per woning	€ ...	
Totaal		€ ...
Per mandelige achterstraat (onbelast)	€ ...	
Voor ... achterstraten		€
Per onverdeeld aandeel (onbelast)	€...	
Voor ... aandelen		€...
Totaal		€ ...
(zegge...)		

NB. Kadastraal recht is niet belast met BTW.

DATUM
12 januari 2005
REFERENTIE
L2007BR0012
BLADNUMMER
3/3

- De onder punt 1 genoemde kosten zullen door u in zijn geheel, na het notarieel transport van de laatste woning van het project bij ons in rekening worden gebracht.

Indien u met het gestelde in deze brief akkoord gaat, verzoeken wij u één exemplaar van deze opdracht voor akkoord getekend aan ons te retourneren.

Hoogachtend,
Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV

Voor akkoord,
...

Ing. D.G. Boelen

...