

Concept Basisovereenkomst Aanleg Openbare Ruimte en sloop deel Hal E Slachthuisterrein  
te Haarlem versie 3 d.d. 13 december 2017

## **Concept Basisovereenkomst: Aanleg Openbare Ruimte en sloop deel Hal E Slachthuisterrein te Haarlem**

Modelversie: 1  
Modeldatum: 1 juli 2017  
Modelstatus: definitief

Contractversie: 3  
Contractdatum: 13 december 2017  
Contractstatus: Onverbindend concept

## **BASISOVEREENKOMST**

### **Ondergetekenden:**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem , ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw.....krachtens ....., handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.....reg. nr. 2018/.....

hierna te noemen: de Opdrachtgever,

en

2. **GESELECTEERDE PARTIJ**

.....  
.....  
ingeschreven in het handelsregister onder nummer.....statuair gevestigd te  
.....feitelijk gevestigd te .....en ten deze rechtsgeldig  
vertegenwoordigd door mevrouw/de heer.....in haar/zijn hoedanigheid van.....  
hierna te noemen: de Opdrachtnemer,

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna gezamenlijk aan te duiden als: Partijen

### OVERWEGENDE:

- A. Dat de Opdrachtgever het bij haar in eigendom zijnde voormalig Slachthuisterrein te Haarlem wenst te her ontwikkelen door realisatie van (nieuw)bouwwoningen, voorzieningen en de aanleg van openbare ruimte, alsmede de renovatie van een deel van het vm. Slachthuisgebouw E en realisatie van een popcentrum;
- B. Dat de Opdrachtgever hiertoe een Europese aanbesteding Niet–openbare procedure heeft gehouden;
- C. Dat de Opdrachtnemer in het kader van bovengenoemde aanbestedingsprocedure een inschrijving heeft gedaan en de Opdrachtgever op basis van deze inschrijving bij besluit van .....de opdracht aan de Opdrachtnemer heeft gegund.
- D. Dat vervolgens met de Opdrachtnemer een Optieovereenkomst is gesloten en een aannemingsovereenkomst inzake de renovatie van een deel van het vm. Slachthuisgebouw E en realisatie van een popcentrum;
- E. Dat de Opdrachtnemer heeft aangegeven gebruik te willen maken van zijn optierecht uit voornoemde Optieovereenkomst , inhoudende de aanvaarding van (1) een Koop- en ontwikkelovereenkomst en (2) de daarmee onlosmakelijk verbonden aannemingsovereenkomst inzake de aanleg van de Openbare Ruimte;
- F. dat Partijen derhalve thans overgaan tot het sluiten van de aannemingsovereenkomst inzake de aanleg van de Openbare Ruimte;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

**Art. 1 Rechtskarakter van de Overeenkomst, toepasselijke voorwaarden**

1. Partijen verklaren deze Overeenkomst te beschouwen als een overeenkomst van aanneming van werk in de zin van Boek 7 Titel 12 Afdeling 1 Burgerlijk Wetboek.
2. Op de Overeenkomst zijn gedeeltelijk van toepassing de UAV-GC 2005. Partijen verklaren met de inhoud van de UAV- GC 2005 bekend te zijn.  
Niet van toepassing zijn de artikelen zoals genoemd in de bij de Vraagspecificatie gevoegde Annex XII.

**Art. 2 Opdracht, Werk, Meerjarig Onderhoud, prijs, datum van oplevering**

1. De Opdrachtgever draagt hierbij aan de Opdrachtnemer op, die verklaart deze opdracht te aanvaarden, het op basis van de Vraagspecificatie en de Aanbieding door middel van Ontwerp- en Uitvoeringswerkzaamheden realiseren van de aanleg van de Openbare ruimte Slachthuisterrein te Haarlem, hierna te noemen: het Werk, conform hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald.
2. Partijen komen overeen dat:  
De Opdrachtgever geen Meerjarig Onderhoud aan de Opdrachtnemer opdraagt.
3. De Opdrachtgever betaalt voor de realisatie van het Werk aan de Opdrachtnemer een totaalbedrag van <.....> EURO exclusief BTW, zegge <.....>.
4. Het Werk dient met inachtneming van de in een bij de Vraagspecificatie gevoegde annex opgenomen planning door de Opdrachtnemer te worden gerealiseerd, en wel zodanig dat het conform het bepaalde in § 24 UAV-GC 2005 gereed is voor aanvaarding door de Opdrachtgever op uiterlijk <.....>. Deze datum wordt door Partijen aangemerkt als de in de Basisovereenkomst vastgelegde uiterste datum van oplevering.
5. De volgende onderdelen van het Werk dienen zodanig door de Opdrachtnemer te worden gerealiseerd dat zij conform het bepaalde in § 24 lid 8 UAV-GC 2005 gereed zijn voor aanvaarding door de Opdrachtgever uiterlijk op de voor ieder onderdeel afzonderlijk vermelde datum:
  - (a) <.....> op <.....>
  - (b) <.....> op <.....>
  - (c) <.....> op <.....>
  - (e) <.....> op <.....>
  - (f) <.....> op <.....>
  - (g) <.....> op <.....>
  - (h) <.....> op <.....>
6. De aangeboden kwaliteit omschreven in de bij de inschrijving ingediende stukken wordt nadrukkelijk beschouwd als integraal onderdeel van de Aanbieding en dient te worden gerealiseerd bij de uitvoering van de realisatie van het Werk.

### Art. 3 Contractdocumenten

1. De volgende contractdocumenten omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen die voor Partijen uit de Overeenkomst voortvloeien:
  - (a) de door Partijen ingevulde en ondertekende Basisovereenkomst met inbegrip van de nota's van inlichtingen en het proces-verbaal van aanwijzing;
  - (b) de Vraagspecificatie, zijnde Het Programma van Eisen Openbare Ruimte Slachthuissterrein versie ..d.d.....;
  - (c) de door Partijen geparafeerde, bij de Vraagspecificatie gevoegde annexen met betrekking tot:
    - (I) Vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen die door de Opdrachtgever moeten worden verkregen;
    - (II) Planning
    - (III) Acceptatieplan
    - (IV) Toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden: nvt
    - (V) Vrijkomende materialen
    - (VI) Overzicht van werkzaamheden die door nevenopdrachtnemers worden verricht alsmede van de tijdstippen waarop zij worden uitgevoerd;
    - (VII) Verrekening van wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten: nvt
    - (VIII) Stelposten: nvt
    - (IX) Bankgarantie;
    - (X) Verzekeringen
    - (XI) Geschillenregeling Raad van deskundigen: nvt
    - (XII) Wijzigingen UAV-GC 2005 en informatie inzake het Werkterrein
  - (d) de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen (UAV-GC 2005)
  - (e) de Aanbieding;
  - (f) de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2005, voor zover die door de Opdrachtnemer *overeenkomstig de daarop betrekking hebbende procedure* ter kennis zijn gebracht van de Opdrachtgever.
  
2. Indien contractdocumenten onderling tegenstrijdig zijn, geldt, tenzij een andere bedoeling uit de Overeenkomst voortvloeit, de volgende rangorde:
  - (a) de Basisovereenkomst;
  - (b) de Vraagspecificatie;
  - (c) de bij de Vraagspecificatie gevoegde annexen;
  - (d) de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen (UAV-GC 2005)
  - (e) de Aanbieding;
  - (f) de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2005.

Wanneer echter de kwaliteit van het aangeboden uitgaat boven de in de Vraagspecificatie geëiste kwaliteit of de Opdrachtnemer aanbiedt het Werk op een eerder tijdstip op te leveren dan door de Vraagspecificatie wordt geëist, prevaleert de Aanbieding boven alle andere contractdocumenten met uitzondering van de Basisovereenkomst.

3. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de inhoud van Documenten, voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen twee of meer Documenten, alsmede voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen verschillende onderdelen van één Document.
4. De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen eisen in de Vraagspecificatie, alsmede voor strijdigheden in de door hem verstrekte informatie. Het in dit lid bepaalde geldt ook voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bij de Vraagspecificatie gevoegde annexen.
5. Het in lid 4 bepaalde laat onverlet de verplichting van de Opdrachtnemer om de Opdrachtgever te waarschuwen in geval van een in dat lid bedoelde klaarblijkelijke tegenstrijdigheid.

#### **Art. 4 Betekenis van het begrip ‘dag’**

Partijen verstaan onder ‘dag’ in de zin van deze Overeenkomst: Kalenderdag.

#### **Art. 5 Ontwerpwerkzaamheden**

1. De Vraagspecificatie is vastgelegd in het Programma van Eisen Slachthuisterrein d.d. ....versie.....
2. In het kader van deze Overeenkomst dient Opdrachtnemer de volgende Ontwerp werkzaamheden te verrichten:  
De ontwerpwerkzaamheden zoals aangeven in de Vraagspecificatie.

#### **Art. 6 Vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen**

1. Bij de Vraagspecificatie is door middel van een annex een overzicht gevoegd van de vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen die de Opdrachtgever verkregen moet hebben voor de opzet en het gebruik van het Werk of die overigens nodig zijn voor het Werk.
2. De in lid 1 bedoelde annex bepaalt voor elke afzonderlijke vergunning, ontheffing, beschikking en toestemming de uiterste datum waarop de Opdrachtgever ze moet hebben verkregen.
3. De in § 10 lid 1 UAV-GC 2005 bedoelde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen, die niet vermeld staan in de in lid 1 bedoelde annex, moeten door de Opdrachtnemer zijn verkregen, en wel voordat met de uitvoering van het Werk wordt gestart.

#### **Art. 7 Vrijkomende materialen**

Voor zover de Opdrachtgever op de hoogte is van de aanwezigheid van materialen die zullen vrijkomen in het kader van de Uitvoeringswerkzaamheden, vermeldt hij in een bij de Vraagspecificatie gevoegde annex wat er met die materialen moet gebeuren, als onderdeel van die Werkzaamheden. Indien er materialen tijdens die Werkzaamheden vrijkomen waaromtrent niets is bepaald in de bedoelde annex, bepaalt de Opdrachtgever binnen een redelijke termijn alsnog wat daar mee moet gebeuren.

Oprachtnemer heeft in dat geval *recht* op kostenvergoeding en/of termijn verlenging, met inachtneming van het bepaalde in § 44 lid 1 sub a UAV-GC 2005.

#### **Art. 8 Verband met andere werken**

De aard van de in § 8 lid 1 UAV-GC 2005 bedoelde werkzaamheden, alsmede het voorziene tijdstip waarop zij worden verricht, staan omschreven in een bij de Vraagspecificatie gevoegde annex. Deze werkzaamheden worden gecoördineerd door de Opdrachtnemer.

#### **Art. 9 Verrekening van wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten**

Verrekening van de in § 11 lid 3 UAV-GC 2005 bedoelde wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten vindt niet plaats.

#### **Art. 10 Acceptatieplan**

Bij de Vraagspecificatie is door middel van een annex een acceptatieplan gevoegd. In dit acceptatieplan zijn vastgelegd:

- (a) een opsomming van de door de Opdrachtnemer ter Acceptatie voor te leggen Documenten, gemachtigden en zelfstandige hulppersonen die de Opdrachtnemer voornemens is aan te wijzen of in te schakelen in het kader van de Overeenkomst, alsmede van specifieke Werkzaamheden of resultaten van Werkzaamheden,
- (b) de tijdstippen waarop de Opdrachtnemer de sub a bedoelde Documenten, zelfstandige hulppersonen, Werkzaamheden en resultaten van Werkzaamheden ter Acceptatie moet voorleggen,
- (c) de Documenten die de Opdrachtnemer moet overleggen telkens wanneer een verzoek tot Acceptatie wordt ingediend,
- (d) de geobjectiveerde criteria waaraan de Documenten, gemachtigden, zelfstandige hulppersonen, Werkzaamheden en resultaten van Werkzaamheden moeten voldoen om voor Acceptatie in aanmerking te komen en
- (e) de termijn waarbinnen de Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer moet meedelen of de hier bedoelde Documenten, gemachtigden, zelfstandige hulppersonen, Werkzaamheden of resultaten van Werkzaamheden als geaccepteerd worden beschouwd.

#### **Art. 11 Bewijslast ingeval van gebreken of tekortkomingen**

1. Indien na de feitelijke datum van oplevering een gebrek in een of meer van de volgende onderdelen van het Werk aan het licht komt, is de Opdrachtnemer in afwijking van het bepaalde in § 28 lid 1 sub a UAV-GC 2005 voor dat gebrek aansprakelijk, behoudens voor zover hij aannemelijk maakt dat het gebrek met grote mate van waarschijnlijkheid moet worden toegeschreven aan een omstandigheid die de Opdrachtnemer niet kan worden toegerekend. Indien de Opdrachtnemer aannemelijk maakt dat het gebrek mogelijk samenhangt met het gebruik dat van het Werk is gemaakt, is hij gerechtigd om aan de Opdrachtgever te verzoeken om gegevens omtrent het gebruik aan hem over te leggen. Het voorgaande doet niet af aan hetgeen overigens in § 28 UAV-GC 2005 is bepaald. De in de eerste zin bedoelde onderdelen zijn:
  - (a) alle onderdelen van het Werk, voor zover deze niet onder een VGV daadwerkelijk gedekt zijn.

2. Indien de Opdrachtnemer aannemelijk heeft gemaakt dat een gebrek niet aan hem kan worden toegerekend, worden de daarmee verband houdende kosten vergoed door de Opdrachtgever, voor zover deze kosten redelijk zijn.
3. In aanvulling op bovenstaande bepalingen gelden de eventueel in de Vraagspecificatie genoemde garanties.

#### **Art. 12 Betalingsregeling**

1. Het in § 33 lid 6 UAV-GC 2005 bedoelde adres luidt:  
.....  
.....

#### **Art. 13 Stelposten**

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

#### **Art. 16 Boetebeding**

De in § 36 lid 3 UAV-GC 2005 bedoelde boetebedragen *bij overschrijding van de hierna genoemde mijlpaaldata* luiden als volgt:

- (a) *de in artikel 2 lid 5 vastgelegde uiterste datum van oplevering*  
..... (vul een bedrag in. Anders n.v.t.) EURO per dag;
- (b) *de in artikel 2 lid 6 vastgelegde data van oplevering van onderdelen van het Werk*  
..... (vul een bedrag in. Anders n.v.t.) EURO per dag.

#### **Art. 17 Zekerheidstelling**

Partijen komen overeen dat de Opdrachtnemer verplicht is de in § 38 lid 1 UAV-GC 2005 bedoelde zekerheid te stellen voor de nakoming van zijn verplichtingen met betrekking tot de realisatie van het Werk als bedoeld in artikel 2 lid 1 van deze Overeenkomst, conform de bankgarantie die is opgenomen in de bij de Vraagspecificatie genoemde annex.

#### **Art. 18 Geschillen**

Partijen leggen hun geschillen zoals omschreven in § 47 lid 2 UAV-GC 2005 niet ter beslechting voor aan de Raad van Deskundigen, maar aan de bevoegde rechter te Haarlem.

#### **Art.19 Publiekrechtelijke vrijtekening**

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door Opdrachtgever van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal Opdrachtgever in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Opdrachtnemer en/of door de Opdrachtnemer ingeschakelde derden ontstane nadelen.



Concept Basisovereenkomst Aanleg Openbare Ruimte en sloop deel Hal E Slachthuisterrein te Haarlem versie 3 d.d. 13 december 2017

2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Opdrachtgever voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.  
Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Opdrachtgever in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Opdrachtnemer en/of door de Opdrachtnemer ingeschakelde derden ontstane nadelen.

**Art. 20 SROI**

1. Doelstelling van Social Return On Investment is dat mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt dicht bij werk worden gebracht.
2. Het is vastgesteld beleid van Opdrachtgever om Social Return als contracteis toe te passen bij inkooptrajecten boven de drempelwaarde.
3. De Opdrachtnemer is verplicht om 2% van de totale aanneemsom in te zetten ten behoeve van het ‘dicht bij werk brengen van mensen met (grote) afstand tot de arbeidsmarkt’. Dat kan op vele manieren, onder andere: door het bieden van werkplek, door het bieden van een werkervarings- en/of opleidingsplek of het inhuren van/opdracht geven aan SW-bedrijven of sociale firma’s. Het proces en de regels van de uitvoering van SROI staan beschreven in de documenten ‘Protocol SROI bij aanbestedingen’ en ‘Format Rapportage SROI’, bijlagen...resp....van de Gunningsleidraad.

**Art. 21 Wet ketenaansprakelijkheid : nog overleg met Tessa Schade**

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

OPDRACHTGEVER

OPDRACHTNEMER

Gemeente Haarlem

.....

Haarlem.....2019

.....2019