**DISCLAIMER**

**WiV KAN NIET AANSPRAKELIJK GESTELD WORDEN VOOR HET GEBRUIK VAN DIT DOCUMENT. WiV KAN DAN OOK NIET AANSPRAKELIJK WORDEN GESTELD VOOR ONDER MEER GEBEURLIJKE FOUTIEVE BEPALINGEN IN DE OVEREENKOMST TEN OPZICHTE VAN HET BESTEK. DE OVERNAME VAN DE TEKSTEN EN ANDERE DOCUMENTEN GEBEURT STEEDS ONDER DE VOLLEDIGE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE GEBRUIKER.**

**VOORTS IS DIT EEN LEVEND DOCUMENT DAT HET VOORWERP KAN UITMAKEN VAN WIJZIGINGEN EN VERDERE OPTIMALISATIES.**

**IN DE KOPTEKST WORDT ER MELDING GEMAAKT VAN “CONCEPT”. DEZE TEKST DIENT ENKEL VERWIJDERD TE WORDEN BIJ HET ONDERTEKENEN VAN DE OVEREENKOMST. DE OVEREENKOMST ZELF WORDT ALS CONCEPT MEEGEDEELD BIJ DE GUNNINGSLEIDRAAD.**

**TOELICHTING BIJ DE MODELDOCUMENTEN VOOR DE WOONMAATSCHAPPIJ IN DE HOEDANIGHEID VAN AANBESTEDENDE OVERHEID**

**DE TEKST IN HET "ROOD" ZIJN INSTRUCTIES, DAN WEL TOELICHTINGEN EN DIENEN TE WORDEN VERWIJDERD VOOR DE PUBLICATIE VAN HET DOCUMENT.**

**DE TEKST IN HET “GROEN” IS OPTIONEEL EN KAN WORDEN VERWIJDERD UIT HET DOCUMENT.**

**ER ZIJN BEPAALDE TOEVOEGINGEN DIE GEBEURD ZIJN IN BRACKETS [\*]. DEZE DIENEN FINAAL TE WORDEN INGEVULD BIJ DE ONDERTEKENING VAN DE OVEREENKOMST. DE ANDERE INFORMATIE KAN WEL REEDS WORDEN AANGEVULD.**

**OVEREENKOMST DB**

**TUSSEN**

*Enerzijds*

[vul hier de naam van de woonmaatschappij in, alsook de rechtsvorm], houdende de maatschappelijke zetel te [vul hier het adres van de maatschappelijke zetel in] en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer [vul hier het KBO-nummer in], alhier rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam], [hoedanigheid].

Hierna genoemd: *“****Opdrachtgever”***

*En anderzijds*

[naam en rechtsvorm opdrachtnemer], houdende de maatschappelijke zetel te [adres maatschappelijke zetel opdrachtnemer] en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer [ondernemingsnummer], alhier rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam], [hoedanigheid]

[naam en rechtsvorm aannemer], houdende de maatschappelijke zetel te [adres maatschappelijke zetel aannemer] en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer [ondernemingsnummer], alhier rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam], [hoedanigheid]

Hierna genoemd ***“Aannemer”***

[naam en rechtsvorm architect], houdende de maatschappelijke zetel te [adres maatschappelijke zetel architect] en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer [ondernemingsnummer], alhier rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam], [hoedanigheid]

Hierna genoemd ***“Architect”***

Hierna genoemd: ***“Opdrachtnemer”***

Alle partijen gezamenlijk tevens aangeduid als “**Partijen”** en afzonderlijk als een “**Partij**”.

# Overwegingen

1. Overwegende dat de Opdrachtgever, ondersteund door Wonen in Vlaanderen een opdracht in de markt heeft geplaatst met als voorwerp *“Design and build in het kader van sociale huisvesting op grond van een woonmaatschappij”* in het Bulletin der Aanbestedingen (BDA-nummer: [vul hier het BDA-nummer in]) en in het Publicatieblad van de Europese Unie (TED-nummer: [vul hier het TED-nummer in]). De opdracht is via deze aankondigingen geplaatst om te worden gegund middels een mededingingsprocedure met onderhandeling in de zin van artikel 38 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en de artikelen 90 tot en met 95 van het KB van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren.
2. Overwegende dat naar aanleiding van de ontvangst en de beoordeling van de offertes, de Opdrachtgever op [datum van de gunningsbeslissing] de Opdracht heeft gegund aan de Opdrachtnemer.
3. Overwegende dat de wachttermijn zoals omschreven in artikel 11 van de Rechtsbeschermingswet, wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, gerespecteerd werd.

[Overwegingen 2](#_Toc103860542)

[TITEL I. Algemene bepalingen 5](#_Toc103860543)

[Artikel 0. Afwijkingen van en herzieningsclausules conform de AUR 5](#_Toc103860544)

[Artikel 1. Definities 6](#_Toc103860545)

[Artikel 2. Interpretatie en hiërarchie 7](#_Toc103860546)

[Artikel 3. Voorwerp van de Overeenkomst 8](#_Toc103860547)

[Artikel 4. Duurtijd van de Overeenkomst 9](#_Toc103860548)

[Artikel 5. Wijzigingen aan de Overeenkomst 9](#_Toc103860549)

[Artikel 6. Tekortkomingen Opdrachtnemer 11](#_Toc103860550)

[Artikel 7. Tekortkomingen Opdrachtgever 12](#_Toc103860551)

[Artikel 8. Voortijdige beëindiging van de Overeenkomst 12](#_Toc103860552)

[Artikel 9. Onvoorziene Omstandigheden 14](#_Toc103860553)

[Artikel 10. Vertegenwoordiging 16](#_Toc103860554)

[Artikel 11. Stuurgroep 16](#_Toc103860555)

[Artikel 12. Overdraagbaarheid 18](#_Toc103860556)

[Artikel 13. Vertrouwelijkheid 19](#_Toc103860557)

[Artikel 14. Termijnen 19](#_Toc103860558)

[Artikel 15. Geschillenbeslechting 20](#_Toc103860559)

[Artikel 16. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken 22](#_Toc103860560)

[Artikel 17. Splitsbaarheid – conversie 22](#_Toc103860561)

[Artikel 18. Volledigheid 22](#_Toc103860562)

[Artikel 19. Woonstkeuze 22](#_Toc103860563)

[TITEL II. Bijzondere bepalingen 24](#_Toc103860564)

[SUBTITEL 1. Algemeen 24](#_Toc103860565)

[Artikel 20. Kernverplichtingen 24](#_Toc103860566)

[Artikel 21. Bouwterrein 25](#_Toc103860567)

[Artikel 22. Aansprakelijkheid en vrijwaringen 25](#_Toc103860568)

[Artikel 23. Onderaannemers en personeel 26](#_Toc103860569)

[Artikel 24. Intellectuele eigendomsrechten 28](#_Toc103860570)

[Artikel 25. Borgtocht 29](#_Toc103860571)

[Artikel 26. Verzekeringen 30](#_Toc103860572)

[SUBTITEL 2. Ontwerpfase 32](#_Toc103860573)

[Artikel 27. Algemeen 32](#_Toc103860574)

[Artikel 28. Ontwerpwerkzaamheden 32](#_Toc103860575)

[Artikel 29. Opmaak Definitief Ontwerp 33](#_Toc103860576)

[Artikel 30. Opmaak Bouwaanvraagdossier en Uitvoeringsdossier 33](#_Toc103860577)

[Artikel 31. Aanvaarding Ontwerpdocumenten door de Opdrachtgever 34](#_Toc103860578)

[Artikel 32. Wijziging op verzoek van de Opdrachtgever 35](#_Toc103860579)

[Artikel 33. Omgevingsvergunning 35](#_Toc103860580)

[SUBTITEL 3. Bouwfase 37](#_Toc103860581)

[Artikel 34. Algemeen 37](#_Toc103860582)

[Artikel 35. Afgifte Aanvangsbevel 37](#_Toc103860583)

[Artikel 36. Uitvoeringstermijn 37](#_Toc103860584)

[Artikel 37. Opvolging 38](#_Toc103860585)

[Artikel 38. Verplichtingen Opdrachtnemer tijdens Bouwfase 38](#_Toc103860586)

[Artikel 39. Voltooiing van de Bouwwerkzaamheden en Voorlopige Oplevering 38](#_Toc103860587)

[Artikel 40. Definitieve Oplevering 40](#_Toc103860588)

[SUBTITEL 4. Financiering en programmatie 41](#_Toc103860589)

[Artikel 41. Financiering: algemeen 41](#_Toc103860590)

[Artikel 42. Beleidstoets: lokale woontoets en BSO-toets 41](#_Toc103860591)

[Artikel 43. Programmatie 41](#_Toc103860592)

[SUBTITEL 5. Betaling 42](#_Toc103860593)

[Artikel 44. Prijs 42](#_Toc103860594)

[Artikel 45. Betaling Prijs 43](#_Toc103860595)

[Artikel 46. Inhouding voor niet betaalde lonen, sociale lasten en verschuldigde bedragen ……………………………………………………………………………………………………………… 45](#_Toc103860596)

[Artikel 47. Prijsherziening 45](#_Toc103860597)

[Bijlage 1. – Definities 48](#_Toc103860598)

[Bijlage 2. – Gunningsleidraad 54](#_Toc103860599)

[Bijlage 3. – Selectieleidraad 55](#_Toc103860600)

[Bijlage 4. – Offerte 56](#_Toc103860601)

[Bijlage 5. – Ontwerpdocumenten en planning 57](#_Toc103860602)

# Algemene bepalingen

### Afwijkingen van en herzieningsclausules conform de AUR

* + - 1. Van volgende bepalingen van de AUR wordt afgeweken:
         1. Art. 25 “Borgtocht”
         2. Art. 36 “Detail- en werktekeningen opgemaakt door de opdrachtnemer”
         3. Art. 66 “Algemene betalingsvoorwaarden”
         4. Art. 74 “Toelatingen”
         5. Art. 75, §1 “Leiding en controle”
         6. Art. 76, §2, tweede zin tot *in fine* “Uitvoeringstermijn”
         7. Art. 80 “Wijzigingen aan de opdracht”
         8. Art. 81 “Spel van de vermoedelijke hoeveelheden”
         9. Art. 83 “Dagboek der werken”
      2. Motivering van de afwijkingen: Met de Overeenkomst is een DB-opdracht gesloten na het doorlopen van een mededingingsprocedure met onderhandeling inzake de Opdracht, zijnde een overheidsopdracht voor werken. Gegeven het specifiek karakter en het voorwerp van de Opdracht zijn de klassieke regels uit de AUR niet geheel geëindigd voor de uitvoering van de Opdracht. Bijgevolg dringen enkele noodzakelijke afwijkingen van de bepalingen van de AUR zich op. Deze afwijkingen zijn tot stand gekomen naar aanleiding van de doorlopen mededingingsprocedure met onderhandeling en zijn opgenomen in de Overeenkomst.
         1. Art. 25 AUR: De borgtocht wordt bepaald op tien procent (10%) in plaats van vijf procent (5%). De bijzondere eisen van de opdracht maken het noodzakelijk dat van deze bepaling wordt afgeweken. De Opdrachtnemer wordt niet alleen belast met de uitvoering van werken, maar tevens met het ontwerp van deze werken en dit overeenkomstig het Verplicht Programma. Op de Opdrachtnemer rust derhalve een grotere verantwoordelijkheid dan bij een klassieke opdracht aangezien hij zowel optreedt als ontwerper alsook als aannemer. Deze bijzondere omstandigheid verantwoordt een verhoging van de borgtocht ter garantie van de goede uitvoering van de verbintenissen van de Opdrachtnemer.

De Opdrachtgever kan in art. 26.4 van deze Overeenkomst de keuze maken om het bedrag van de borgtocht te bepalen op vijf procent (5% ) of tien procent (10%) van de Prijs. Indien men voor 10% kiest, houdt dit een afwijking in van de AUR die afdoende gemotiveerd moet worden (zie art. 1.2, (a)).

Indien de Opdrachtgever het bedrag van de borgtocht op 5% bepaalt, mag men deze motivering schrappen.

* + - * 1. Art. 66 AUR: Gelet op de financiële mogelijkheden van zowel de Opdrachtgever als de Opdrachtnemer en om een zo interessant mogelijke prijs te bekomen, is een betalingsschema voorzien waarbij het merendeel van de DB-opdracht wordt betaald in functie van de vordering der werken en een beperkt deel wordt betaald na voltooiing van de Bouwwerkzaamheden teneinde zich te vergewissen van de correcte uitvoering van de (op dat ogenblik voltooide) Bouwwerkzaamheden conform de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst. Deze clausule is tot stand gekomen tijdens de plaatsingsprocedure (mededingingsprocedure met onderhandeling).
        2. Art. 80 AUR: Gelet op het voorwerp van de Opdracht als DB-opdracht is in de Overeenkomst een apart regime inzake wijzigingen opgenomen dat meer aanleunt bij het voorwerp en het karakter van de Opdracht. Deze clausule is tot stand gekomen tijdens de plaatsingsprocedure (mededingingsprocedure met onderhandeling).
        3. Art. 81 AUR: Gelet op het voorwerp van de Opdracht, waarbij de Opdrachtnemer de Constructies bouwt conform zijn eigen ontwerp tegen een forfaitaire prijs, kan de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever geen vergoeding vragen wegens gebeurlijke stijging of daling van de hoeveelheden. Deze clausule is tot stand gekomen tijdens de plaatsingsprocedure (mededingingsprocedure met onderhandeling).
      1. Daarnaast bevat de Overeenkomst een eigen herzieningsclausule in toepassing van artikel 38/9, § 1 AUR, namelijk in Artikel 10 *juncto* Artikel 16. Deze bepalingen voorzien dat, ingevolge het voorwerp van de Opdracht en de aard en strekking van de Overeenkomst de Opdrachtnemer geen onvoorziene omstandigheden kan opwerpen behoudens dan degene die als dusdanig uitdrukkelijk zijn vermeld in de Overeenkomst. In plaats van te voorzien in een regeling waarbij, ingeval van Onvoorziene Omstandigheden, een vooraf bepaalde of bepaalbare financiële compensatie wordt toegekend aan de Opdrachtgever is in de Overeenkomst voorzien dat Partijen met elkaar in overleg treden om een oplossing te vinden, dewelke gebeurlijk de vorm kan aannemen van een financiële compensatie. Dergelijke regeling sluit meer aan bij het voorwerp van de Opdracht, zijnde een DB-opdracht, wat het karakter van een publiek-private samenwerking heeft en waar de uitvoeringsregels inzake klassieke overheidsopdrachten niet op zijn afgestemd. Deze clausule is tot stand gekomen tijdens de plaatsingsprocedure (mededingingsprocedure met onderhandeling).

### Definities

* + - 1. De begrippen in de Overeenkomst die met een hoofdletter beginnen zijn opgenomen in **Bijlage 1** van deze Overeenkomst en hebben de betekenis die daarin is bepaald.

### Interpretatie en hiërarchie

* + - 1. De Overeenkomst en haar Bijlagen zijn samen te lezen in de zin dat zij mekaar verhelderen en verduidelijken en elkaar niet tegenspreken.
      2. Ingeval van tegenspraak tussen de verschillende opdrachtdocumenten zal volgende rangorde worden toegepast, waarbij het hoger vernoemde document voorrang heeft op het lager genoemde:
         1. De bepalingen uit de Overeenkomst
         2. De Gunningsleidraad, gevoegd als **Bijlage 2** en het Verplicht Programma (onderdeel van de Gunningsleidraad);
         3. De Offerte, gevoegd als **Bijlage 4**.
      3. Indien enige bepaling in de Overeenkomst strijdig is met een bepaling opgenomen in een Bijlage bij de Overeenkomst, dan prevaleert steeds de strengste bepaling in het voordeel van de Opdrachtgever, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
      4. Ingeval van onderlinge tegenstrijdigheid tussen twee of meer documenten van hetzelfde hiërarchische niveau, zullen de Partijen daarover in overleg treden. De tegenstrijdigheid dient door de Partijen te worden uitgelegd aan de hand van de meest waarschijnlijke bedoeling van de Partijen, mede bezien in het licht van de overige bepalingen van de Overeenkomst, de Bijlagen inbegrepen.
      5. Wanneer van een document zowel een digitale, als een analoge (i.e. papieren) versie bestaat, zal ingeval van tegenstrijdigheid tussen beide versies de analoge (i.e. papieren) versie primeren.
      6. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen het Verplicht Programma, het Definitief Ontwerp en het Uitvoeringsdossier geldt volgende hiërarchie:
         1. Verplicht Programma
         2. Definitief Ontwerp
         3. Uitvoeringsdossier
      7. In elk geval zal de Opdrachtnemer bij tegenstrijdigheid tussen de verschillende documenten, de Overeenkomst uitvoeren in het beste belang van de Opdracht en de Opdrachtgever. Onder geen beding mag een restrictieve interpretatie van de verplichtingen van de Opdrachtnemer prevaleren. De Opdrachtnemer mag zich ook niet beroepen op eigen algemene voorwaarden.
      8. Tenzij uit de context anders blijkt, gelden in deze Overeenkomst volgende principes:
         1. Verwijzingen naar bepalingen van wet- en regelgeving dienen te worden uitgelegd als verwijzingen naar de meest recente versie van deze bepalingen, zoals die van tijd tot tijd worden gewijzigd, aangepast, opnieuw vastgesteld of vervangen, met uitzondering wat betreft de Overheidsopdrachtenwet en haar uitvoeringsbesluiten, waaronder de AUR;
         2. Verwijzingen naar documenten dienen te worden uitgelegd als verwijzingen naar de meest recente versie van deze documenten zoals deze van tijd tot tijd kunnen worden gewijzigd, aangevuld, geherformuleerd of vernieuwd;
         3. Verwijzingen naar artikelen en bijlagen zijn verwijzingen naar artikelen en bijlagen van het document waarin de verwijzing voorkomt (zoals eventueel nadien gewijzigd of aangevuld);
         4. Verwijzingen naar een document verwijzen ook naar de daarbij horende bijlagen;
         5. Verwijzingen naar dagen worden geacht verwijzingen naar kalenderdagen te zijn, behoudens uitdrukkelijk anders vermeld;
         6. Verwijzingen naar personen, rechtspersonen of overheidsorganen worden geacht eveneens te verwijzen naar eventuele rechtsopvolgers van deze entiteiten;
         7. Alle goedkeuringen, toe- en instemmingen door een Partij die nodig zijn op basis van de Overeenkomst, dienen voorafgaandelijk – binnen de in de Overeenkomst gestelde termijn – uitdrukkelijk en schriftelijk te worden gegeven en verkregen. Indien de Overeenkomst geen termijn bevat, zal in onderling overleg in de schoot van de Stuurgroep een redelijke termijn worden bepaald.
      9. Bij mogelijke discussies omtrent de rechten en verplichtingen van Partijen ingevolge de Overeenkomst kunnen deze enkel verwijzen naar de bepalingen van de Overeenkomst en haar Bijlagen. Partijen kunnen niet verwijzen naar de gevoerde onderhandelingen en de verschillende documenten die de neerslag van deze onderhandelingen zouden zijn en zouden hebben geleid tot de ondertekening van de Overeenkomst.

### Voorwerp van de Overeenkomst

* + - 1. De Opdrachtnemer verbindt zich ertoe om de Prestaties uit te voeren, op te leveren en te waarborgen, overeenkomstig de bepalingen van de Overeenkomst. De Opdrachtnemer is daarbij gehouden om het door de Overeenkomst beoogde en beschreven resultaat te bereiken.
      2. Voor zover er niet geldig van wordt afgeweken door de Overeenkomst, is alle toepasselijke Regelgeving van toepassing op de Opdracht.
      3. De Opdracht is een resultaatsverbintenis in hoofde van de Opdrachtnemer en omvat alle prestaties die nodig zijn om de Opdracht naar behoren en overeenkomstig de bepalingen van de Overeenkomst uit te voeren, zelfs indien die niet uitdrukkelijk in de Overeenkomst en haar Bijlagen zijn beschreven.
      4. De Opdrachtnemer verklaart uitdrukkelijk de Opdracht tijdig en conform de Overeenkomst uit te voeren en bevestigt volledig op de hoogte te zijn van de omvang en moeilijkheidsgraad van de uit te voeren Prestaties.
      5. De Opdrachtgever betaalt voor de uitvoering van de Opdracht overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst een forfaitaire totaalprijs, namelijk de Prijs.
      6. De Opdracht bestaat uit twee (2) fasen: de Ontwerpfase en de Bouwfase.

### Duurtijd van de Overeenkomst

* + - 1. De Overeenkomst treedt in werking vanaf de Contractdatum en eindigt na uitvoering van alle verbintenissen op de Einddatum, behoudens voortijdige beëindiging overeenkomstig Artikel 9.

### Wijzigingen aan de Overeenkomst

* + - 1. De Opdrachtgever en de Opdrachtnemer kunnen, op initiatief van één van beide Partijen, uitsluitend door middel van een schriftelijke overeenkomst, een wijziging aan de Overeenkomst tot stand brengen. De wijziging mag niet de algemene aard van de Opdracht wijzigen en niet wezenlijk zijn zoals bedoeld in artikel 38/6 AUR, behoudens andersluidende bepaling in de AUR.
      2. Het is de Opdrachtnemer niet toegestaan een voorgestelde wijziging uit te voeren voordat beide Partijen over deze wijziging een Addendum hebben ondertekend.
      3. Een verzoek tot wijziging kan ofwel van de Opdrachtgever ofwel van de Opdrachtnemer uitgaan.
      4. Indien het verzoek tot wijziging uitgaat van de Opdrachtgever, zal de Opdrachtnemer binnen de vijftien (15) dagen een voorstel van wijziging aan de Opdrachtgever meedelen, behoudens indien de Opdrachtnemer op gemotiveerde wijze aannemelijk maakt dat hij de voorgestelde wijziging onmogelijk kan uitvoeren.
      5. Indien het verzoek tot wijziging uitgaat van de Opdrachtnemer, zal de Opdrachtnemer het voorstel van wijziging tegelijk met zijn verzoek tot wijziging aan de Opdrachtgever meedelen.
      6. In het voorstel tot wijziging zal de Opdrachtnemer de volgende voorlopige informatie verstrekken:
         1. Een nauwkeurige omschrijving van de wijziging, waarbij o.m. wordt aangegeven op welk onderdeel van de Opdracht de wijziging betrekking heeft;
         2. Inzicht in hoeverre de wijziging in een vertraging van de uitvoering van de Opdracht zal resulteren, waarbij een tijdschema voor het uitvoeren van de wijziging wordt toegevoegd alsook de aanpassingen aan de planning van de verdere Opdracht worden verduidelijkt;
         3. De ingeschatte en zoveel als mogelijk gestaafde grootteorde van de eventuele financiële gevolgen (positief of negatief) van de voorgestelde wijziging; en
         4. Alle overige informatie die de Opdrachtgever redelijkerwijs nodig heeft om het verzoek tot wijziging te beoordelen.
      7. De Opdrachtgever zal ieder concreet voorstel tot wijziging gedaan met toepassing van Artikel 6.6, in overweging nemen. De Opdrachtgever zal de Opdrachtnemer binnen een termijn van tien (10) werkdagen te rekenen vanaf de datum van indiening van het voorstel tot wijziging, dan wel vanaf de ontvangst van de eventueel gevraagde aanvullende informatie berichten of hij wel of niet met het voorstel van wijziging akkoord gaat. Bij gebreke aan bericht dient aangenomen te worden dat de Opdrachtgever het voorstel tot wijziging aanvaard heeft.
      8. Indien de Opdrachtgever, in toepassing van Artikel 6.7, bijkomende informatie nodig heeft om het voorstel tot wijziging, zoals gedaan met toepassing van artikel 6.6, te beoordelen, meldt de Opdrachtgever dit aan de Opdrachtnemer, waarna deze laatste een aangepast voorstel tot wijziging zal indienen in welk geval de procedure uit Artikel 6.7 opnieuw wordt toegepast.
      9. De wijziging zal formeel worden opgenomen in een Addendum bij de Overeenkomst, waarin desgevallend de aangepaste modaliteiten worden opgenomen.
      10. De Opdrachtgever is in geen geval aansprakelijk voor enige schade of enig negatief gevolg van of verband houdende met (de uitvoering en het resultaat van) een wijziging die uitgaat van de Opdrachtnemer. Wanneer de wijziging uitgaat van de Opdrachtgever, zal de Opdrachtgever aansprakelijk zijn en instaan voor de nadelige gevolgen van de wijziging en de Opdrachtnemer vergoeden voor zover de Opdrachtnemer op voorhand uitdrukkelijk en schriftelijk heeft gewezen op die gevolgen van die wijziging, dan wel voor gevolgen die voortspruiten uit Onvoorzienbare Omstandigheden. Dit geldt onverminderd andersluidende bepaling in de Overeenkomst.

### Tekortkomingen Opdrachtnemer

* + - 1. Ingeval de Opdrachtnemer één of meerdere verbintenissen ingevolge de Overeenkomst niet nakomt, begaat deze een tekortkoming (Tekortkoming Opdrachtnemer).
      2. Er is o.m. sprake van een Tekortkoming Opdrachtnemer – maar niet beperkt hiertoe – indien zich één van de navolgende omstandigheden voordoen:
         1. Het faillissement van (één van de leden van) de Opdrachtnemer, zoals vastgesteld bij vonnis dat in kracht van gewijsde is getreden of elke daarmee gelijkgestelde situatie zoals vereffening, gerechtelijke of buitengerechtelijke reorganisatie of ontbinding van de Opdrachtnemer of, al dan niet ambtshalve, schrapping van het ondernemingsnummer van (één van de leden van) de Opdrachtnemer;
         2. Een strafrechtelijke veroordeling van (één van de leden van) de Opdrachtnemer wegens deelname aan een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast, dat in kracht van gewijsde is getreden;
         3. Het niet of niet tijdig afsluiten van de in de Overeenkomst bedoelde verzekeringen;
         4. Het niet door de Opdrachtnemer, toerekenbaar of ontoerekenbaar voldoen aan de Regelgeving;
         5. Het niet voldoen aan het Verplicht Programma;
         6. Het niet of niet tijdig afsluiten van de in de Overeenkomst bedoelde borgtocht;
         7. Het niet respecteren van de stedenbouwkundige voorschriften.
      3. De vaststelling van een Tekortkoming Opdrachtnemer is volledig onderworpen aan de relevante bepalingen van de AUR, in het bijzonder artikel 38/14 en 44 AUR.
      4. Naast de sancties zoals voorzien in de AUR, onder meer in artikelen 45, 46 en 47 AUR, kan de Overeenkomst, ingeval van een Tekortkoming Opdrachtnemer tevens overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van Artikel 9 voortijdig beëindigd worden.

### Tekortkomingen Opdrachtgever

* + - 1. Ingeval de Opdrachtgever één of meerdere verbintenissen ingevolge de Overeenkomst niet nakomt, begaat deze een tekortkoming (Tekortkoming Opdrachtgever). Onvoorziene Omstandigheden maken geen Tekortkoming Opdrachtgever uit.
      2. De vaststelling van een Tekortkoming Opdrachtgever is volledig onderworpen aan de relevante bepalingen van de AUR, in het bijzonder artikelen 38/14, 38/15 en 38/16 AUR.
      3. Naast de sancties zoals voorzien in de AUR, onder meer in artikelen 45, 46 en 47 AUR, kan de Overeenkomst, ingeval van een Tekortkoming Opdrachtgever tevens overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van Artikel 9 voortijdig beëindigd worden.

### Voortijdige beëindiging van de Overeenkomst

* + - 1. De Overeenkomst kan slechts voortijdig beëindigd worden:
         1. Ingeval van een Tekortkoming Opdrachtnemer of een Tekortkoming Opdrachtgever en dit op de wijze zoals voorzien in Artikel 9.2, respectievelijk Artikel 9.3;
         2. Ingeval van Overmacht;
         3. Ingeval van opzegging door de Opdrachtgever zoals bedoeld in Artikel 9.5

Buiten deze gevallen kunnen Partijen de Overeenkomst altijd in onderling akkoord beëindigen.

* + - 1. Tekortkoming Opdrachtnemer
         1. Ontbinding: Onverminderd hetgeen bepaald is in Artikel 16 is de Opdrachtgever gerechtigd de ontbinding van de Overeenkomst te vorderen ingeval van een Tekortkoming Opdrachtnemer die een ernstige en structurele wanprestatie van de Opdrachtnemer met betrekking tot haar verplichtingen ingevolge de Overeenkomst uitmaakt nadat de Opdrachtnemer overeenkomstig Artikel 8 in gebreke is gesteld (vaststelling van de Tekortkoming Opdrachtnemer) en de Opdrachtnemer niet overeenkomstig Artikel 9 heeft aangetoond dat hij maatregelen heeft getroffen om zijn in gebreke zijn op te heffen en nadat desgevallend de procedure inzake de minnelijke regeling in Artikel 16.2 is nageleefd.
         2. Eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding: Onverminderd de mogelijkheid om de ontbinding van de Overeenkomst te vorderen overeenkomstig punt (a), heeft de Opdrachtgever het recht zonder voorafgaande rechterlijke machtiging en met uitsluiting van de mogelijkheid van de bevoegde rechtscolleges om het al dan niet voldoende zwaarwichtig karakter van de hieronder vermelde Tekortkomingen Opdrachtnemer te beoordelen, de Overeenkomst eenzijdig buitengerechtelijk te ontbinden in volgende zeer zwaarwichtige Tekortkomingen Opdrachtnemer, met name:

Het faillissement van (één van de leden van) de Opdrachtnemer, zoals vastgesteld bij vonnis dat in kracht van gewijsde is getreden of elke daarmee gelijkgestelde situatie zoals vereffening, gerechtelijke of buitengerechtelijke reorganisatie of ontbinding van de Opdrachtnemer, voor zover dit de continuïteit en de goede en tijdige uitvoering van de Opdracht in het gedrang brengt;

Wanneer kennelijk blijkt dat op grond van het foutief handelen en/of nalaten van de Opdrachtnemer de verwezenlijking van de Opdracht niet voltooid zal (kunnen) worden, ook niet door middel van het voeren van bijkomende onderhandelingen tussen Partijen en/of het sluiten van bijkomende (uitvoerings-)overeenkomsten of van dadingen, waarbij steeds het beginsel van de eerlijke mededinging en het gelijkheidsbeginsel zal worden gerespecteerd;

* + - 1. Tekortkoming Opdrachtgever

Onverminderd hetgeen bepaald in Artikel 16, is de Opdrachtnemer gerechtigd de ontbinding van de Overeenkomst te vorderen ingeval van een Tekortkoming Opdrachtgever die een ernstige en structurele wanprestatie van de Opdrachtgever met betrekking tot haar verplichtingen ingevolge de Overeenkomst uitmaakt nadat de Opdrachtgever overeenkomstig Artikel 8.2 door de Opdrachtnemer in gebreke is gesteld en de Opdrachtgever niet binnen een termijn van drie (3) maanden vanaf de datum van de vaststelling van de Tekortkoming Opdrachtgever heeft aangetoond dat hij maatregelen heeft getroffen om zijn in gebreke zijn op te heffen en nadat desgevallend de procedure inzake de minnelijke regeling in Artikel 16.2 is nageleefd.

* + - 1. Overmacht

De Overeenkomst kan beëindigd worden indien er sprake is van Overmacht. Indien zich een geval Overmacht voordoet, zal de Opdrachtnemer de Opdrachtgever onverwijld inlichten en dit uiterlijk binnen de vijf (5) dagen omtrent de volgende aspecten:

* + - * 1. De invloed van het geval van Overmacht op de nakoming van de verplichtingen uit de Overeenkomst door de mededelende Partij;
        2. De door de mededelende Partij voorgestelde maatregelen ter oplossing van de gevolgen voortvloeiende uit het geval van Overmacht.

Dit geldt *mutatis mutandis* ook voor de Opdrachtgever.

Indien het geval van Overmacht met zich meebrengt dat een Partij zijn verplichtingen onder de Overeenkomst in belangrijke mate niet kan nakomen, en Partijen geen zodanige wijzigingen aan de Overeenkomst kunnen overeenkomen dat de voortzetting van de Overeenkomst is gewaarborgd, is elke Partij gerechtigd de Overeenkomst schriftelijk te beëindigen.

Er wordt op weerlegbare wijze vermoed dat een Partij zijn verplichtingen in belangrijke mate niet kan nakomen indien het geval van Overmacht langer dan zes (6) maanden duurt.

* + - 1. Opzegging door de Opdrachtgever

De Opdrachtgever heeft het recht overeenkomstig artikel 1794 oud Burgerlijk Wetboek tot opzegging over te gaan van de Overeenkomst.

De Opdrachtnemer heeft niet het recht de Overeenkomst op te zeggen.

* + - 1. Gevolgen van voortijdige beëindiging
         1. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst door een Tekortkoming Opdrachtgever dan wel Tekortkoming Opdrachtnemer is de Partij lastens wie de Overeenkomst wordt ontbonden gehouden de andere Partij integraal schadeloos te stellen. Hetzelfde geldt ten aanzien van de Opdrachtnemer ten voordele van de Opdrachtgever indien de Overeenkomst, ingevolge een Tekortkoming Opdrachtnemer, eenzijdig buitengerechtelijk wordt ontbonden door de Opdrachtgever.
         2. Ingeval van Overmacht heeft de Opdrachtnemer recht op een vergoeding voor de bewezen gemaakte kosten en de geleverde prestaties.
         3. Ingeval van opzegging zoals bedoeld in Artikel 9.5 heeft de Opdrachtnemer overeenkomstig artikel 1794 oud Burgerlijk Wetboek recht op een vergoeding voor de bewezen gemaakte kosten, de geleverde prestaties en de gederfde winst. De gederfde winst wordt forfaitair vastgesteld op twee procent (2%) van het openstaand saldo van de Prijs na aftrek van de vergoeding voor de bewezen gemaakte kosten en de geleverde prestaties in de zin van deze bepaling.

### Onvoorziene Omstandigheden

* + - 1. Partijen erkennen en zijn akkoord dat uitsluitend volgende omstandigheden als voor de Opdrachtnemer onvoorziene omstandigheden kunnen worden beschouwd (limitatief), mits inachtname van Artikel 10.2:
         1. Het in gebreke blijven van een onderaannemer, in zoverre deze onderaannemer zich kan beroepen op omstandigheden die in hoofde van de Opdrachtnemer Onvoorziene Omstandigheden zouden hebben uitgemaakt, indien deze laatste zich in een gelijkaardige toestand als zijn onderaannemer zou hebben bevonden;
         2. Een bijzondere wijziging van de Regelgeving. Een wijziging van de Regelgeving is bijzonder wanneer die wijziging specifiek betrekking heeft op de uitvoering van de verbintenissen van de Opdrachtnemer en die rechtstreeks tot een aantoonbare, onevenredige verzwaring van de verplichtingen van de Opdrachtnemer leidt ten opzichte van de Opdrachtgever en/of derden. Wijzigingen aan de Regelgeving met betrekking tot de vorming van de woonmaatschappijen worden nooit aangemerkt als een bijzondere wijziging van de Regelgeving noch een Onvoorziene Omstandigheid;
         3. Het onjuist zijn van feitelijke gegevens die zijn verstrekt door de Opdrachtgever in de Gunningsleidraad; Gegevens in de Gunningsleidraad die onvolledig, niet-relevant of anders geïnterpreteerd maken geen Onvoorziene Omstandigheden uit en zijn geheel voor risico van de Opdrachtnemer;
         4. Elke wijziging in België van belastingen, heffingen zoals tol- en accijnsrechten en retributies die een weerslag heeft op de verbintenissen van de Opdrachtnemer gepaard gaande kosten, op de dubbele voorwaarde dat de wijziging in het Belgisch Staatsblad werd bekendgemaakt na de Contractdatum en dat deze belastingen, heffingen en retributies, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks door tussenkomst van een parameter in de prijsherzieningsformule als bedoeld in Artikel 45 worden doorgerekend en met uitsluiting van de vennootschapsbelasting en andere directe belastingen in hoofde van de Opdrachtnemer.
         5. [Onvoorziene en abnormale marktomstandigheden veroorzaakt door of te wijten aan het gewapend conflict in Oekraïne (gestart op 24 februari 2022)];
         6. [desgevallend aan te vullen]
      2. Dit voor zover de onder Artikel 10.1 vermelde omstandigheden niet voortvloeien uit een optreden of nalaten van de Opdrachtnemer, met inbegrip van een Tekortkoming Opdrachtnemer, voor zover deze omstandigheden niet kenbaar of voorzienbaar waren of voor een professionele Opdrachtnemer op de Contractdatum kenbaar of voorzienbaar hadden kunnen zijn en voor zover deze niet gedekt zijn door de verzekeringen die de Opdrachtnemer verplicht moet aangaan overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst.
      3. Bijgevolg zijn alle andere feiten die niet voldoen aan de vereisten opgenomen in Artikel 10.1 en Artikel 10.2 geen Onvoorziene Omstandigheden en kan de Opdrachtnemer zich hierop niet ten aanzien van de Opdrachtgever beroepen. De gevolgen van andere dan Onvoorziene Omstandigheden vallen integraal binnen het risico van de Opdrachtnemer en zijn te zijnen laste.

### Vertegenwoordiging

* + - 1. Iedere Partij zal één (1) persoon aanstellen als zijn gevolmachtigde in zaken die de Overeenkomst betreffen (SPOC – Single Point of Contact) en de andere Partij hiervan bij Contractdatum onmiddellijk schriftelijk op de hoogte stellen. Iedere Partij is te allen tijde gerechtigd om een andere gevolmachtigde aan te stellen, in wel geval die Partij de andere Partij hiervan onmiddellijk op de hoogte zal stellen.
      2. De Partijen garanderen dat hun gevolmachtigde volledig bevoegd is om de Partij in alle zaken die verband houden met de Overeenkomst, te vertegenwoordigen.
      3. De Opdrachtnemer is nooit en op geen enkele wijze de vertegenwoordiger van de Opdrachtgever, behoudens indien Partijen hieromtrent anders zouden besluiten. De Opdrachtnemer erkent dat hij de Opdrachtgever op geen enkele wijze kan verbinden. Voor het geval dit toch zou gebeuren, verbindt de Opdrachtnemer er zich toe om de Opdrachtgever te vrijwaren voor alle aanspraken van derden.

### Stuurgroep

* + - 1. Ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst wordt uiterlijk twee (2) weken na de Contractdatum tussen Partijen een “Stuurgroep” opgericht overeenkomstig de bepalingen opgenomen in dit Artikel.
      2. Ieder der Partijen verbindt zich ertoe de door ieder van hen aan te wijzen afgevaardigden in de Stuurgroep uiterlijk op de Contractdatum aan te wijzen.
      3. De Stuurgroep heeft als doel bij wijze van consensus het overleg tussen de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer te structureren en de samenwerking te optimaliseren, in het bijzonder door (i) waar nodig een concrete invulling aan de Opdracht te geven, (ii) over de goede voortgang en realisatie van de Opdracht te waken, (iii) het vorm geven van de gemeenschappelijke en individuele communicatie over de Opdracht en (iv) eventuele twistpunten of geschillen die tussen de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer zouden ontstaan in een zo vroeg mogelijk stadium te identificeren en op te lossen.
      4. De Stuurgroep zal een beroep kunnen doen op een Dispute Board zodat gebeurlijke geschillen en discussies tijdens de uitvoering van de Opdracht kunnen worden opgevangen en vermeden.
      5. De Stuurgroep en eventuele projectgroepen hebben geenszins de bedoeling, noch tot gevolg af te wijken van de verbintenissen en verantwoordelijkheden van Partijen in het kader van de Overeenkomst.
      6. De Stuurgroep wordt samengesteld uit [vijf (5)] nominatief aangeduide afgevaardigden van elke Partij, hiertoe behoorlijk gemachtigd.
      7. Ingeval van verhindering kan elke afgevaardigde zich laten vervangen door een hiertoe gemachtigde persoon van zijn keuze. Deze gevolmachtigde wordt geacht de bevoegdheid te hebben verkregen om alle handelingen te verrichten nodig om een normale werking van de Stuurgroep toe te laten.
      8. Elke Partij kan zich desgevallend laten vergezellen op de vergaderingen van de Stuurgroep, zonder dat deze gezellen enige invloed mogen uitoefenen op de beraadslaging binnen de Stuurgroep.
      9. Het voorzitterschap van de Stuurgroep wordt waargenomen door de Opdrachtgever die ook de verslaggever aanduidt.
      10. De eerste samenkomst van de Stuurgroep zal plaatsvinden binnen de maand na de Contractdatum. Hiertoe zal de Opdrachtgever de nodige uitnodigingen versturen aan de betrokken partijen.
      11. De Stuurgroep vergadert volgens een zelf op te stellen kalender en dit tot de Voltooiingsdatum. Bovendien zal er een uitzonderlijke vergadering worden belegd telkens één der Partijen hier uitdrukkelijk om verzoekt. Een dergelijk verzoek moet aan de voorzitter worden gericht en in kort de punten bevatten die op de agenda van deze vergadering zouden moeten worden geplaatst. De voorzitter roept binnen de tien (10) dagen na ontvangst van het verzoek een uitzonderlijke vergadering van de Stuurgroep bijeen.
      12. De kosten van de Stuurgroep (accommodatie, administratie, …) worden door Partijen bij helften gedragen.
      13. Beslissingen van de Stuurgroep worden genomen bij unanimiteit.
      14. Enkel de nominatief aangeduide afgevaardigden of hun gemandateerde plaatsvervangers hebben stemrecht binnen de Stuurgroep.
      15. De vergaderingen van de Stuurgroep worden opgenomen in een verslag, opgesteld door de Opdrachtnemer of door een door Partijen met het administratief beheer belaste derde. Dit verslag wordt na behandeling van de bezwaren goedgekeurd in de eerstvolgende vergadering van de Stuurgroep.
      16. De Stuurgroep is de hoogste instantie van het publiek-private samenwerkingsverband en heeft de bevoegdheid over alle zaken welke niet expliciet zijn toegewezen aan een Partij. De Stuurgroep bepaalt de procedures welke gevolgd dienen te worden teneinde het doel van de Opdracht te verwezenlijken. Het bespreekt en keurt zo nodig goed de nodige concepten van (uitvoerings-)overeenkomsten, waakt over de algemene planning en coördinatie en legt waar nodig de taakverdeling tussen de verschillende partijen vast.
      17. De Stuurgroep heeft naast de voormelde bevoegdheden ook nog de volgende bevoegdheden:
          1. [desgevallend aan te vullen]

### Overdraagbaarheid

* + - 1. De Opdrachtnemer mag de Overeenkomst niet overdragen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke voorafgaande toestemming van de Opdrachtgever. De Opdracht kan alleszins maar worden overgedragen indien de overnemer aan de passende selectievoorwaarden voldoet zoals bepaald in de Selectieleidraad. In elk geval zullen ingeval van overdracht alle verplichtingen van de (oorspronkelijke) Opdrachtnemer geheel en ondeelbaar overgaan naar de overnemer. Bij gebrek aan een andersluidende overeenkomst blijft de Opdrachtnemer samen met de overnemer hoofdelijk gehouden voor alle verbintenissen uit de Overeenkomst.
      2. De Opdrachtnemer kan een SPV oprichten. De SPV kan de rechten en verplichtingen ingevolge de Overeenkomst overnemen als Opdrachtnemer. De oprichtingsakte en de statuten moeten ter kennisname voor de oprichting worden voorgelegd aan de Stuurgroep en mits inachtneming van volgende voorwaarden:
         1. De (oorspronkelijke) Opdrachtnemer verbindt zich ertoe de SPV voldoende te kapitaliseren en financieren zodat de SPV kan voldoen aan de verplichtingen bepaald in de Overeenkomst.
         2. De (oorspronkelijke) Opdrachtnemer verbindt zich er tevens toe competente bestuurders aan te duiden die de SPV behoorlijk zullen besturen.
         3. De SPV zal al haar verbintenissen onder de Overeenkomst integraal (“back-to-back”) doorleggen aan de relevante leden van de oorspronkelijke Combinatie, indien van toepassing en met inbegrip van de Vaste Onderaannemers van de (oorspronkelijke) Opdrachtnemer. De SPV zal de back-to-back overeenkomsten ter inlichting voorleggen aan de Stuurgroep, met desgevallend verwijdering/anonimisering van vertrouwelijke commerciële gegevens.
         4. De (oorspronkelijke) Opdrachtnemer stelt zich ten aanzien van de Opdrachtgever borg voor de verbintenissen die de SPV op zich heeft genomen. De Opdrachtgever kan de (oorspronkelijke) Opdrachtnemer als hoofdelijke borg rechtstreeks *in solidum* aanspreken indien de SPV in gebreke blijft haar verplichtingen onder de Overeenkomst na te komen.
      3. De Opdrachtgever kan de Overeenkomst overdragen, en garandeert dat ingeval van overdracht de rechten van de Opdrachtnemer integraal gerespecteerd worden. Aan deze voorwaarde is er voldaan indien de Overeenkomst wordt overgedragen aan een andere sociale huisvestingsmaatschappij, dan wel woonmaatschappij.

### Vertrouwelijkheid

* + - 1. De Opdrachtnemer die bij de uitvoering van de Opdracht kennis krijgt van informatie, documenten of gegevens van gelijk welke aard die als vertrouwelijk worden aangemerkt en met name betrekking hebben op het voorwerp van de Opdracht, de vereiste middelen voor de uitvoering ervan en op de werking van de diensten van de Opdrachtgever, neemt de nodige maatregelen om te voorkomen dat deze informatie, documenten of gegevens aan derden worden medegedeeld die er geen kennis mogen van nemen.
      2. De Opdrachtnemer neemt in zijn contracten met zijn onderaannemers (met inbegrip van de Vaste Onderaannemers) de verplichtingen inzake vertrouwelijkheid over die hij dient na te komen voor de uitvoering van de Opdracht.

### Termijnen

* + - 1. De in de Overeenkomst aan de Opdrachtnemer opgelegde verplichtingen zijn desgevallend onderworpen aan de in de Overeenkomst bepaalde termijnen en overeenkomstig de aldaar bepaalde voorwaarden en modaliteiten.
      2. Wanneer de uitvoering van een verbintenis door de Opdrachtnemer afhankelijk is van:
         1. De voorafgaande goedkeuring van de Opdrachtgever binnen een termijn zoals bepaald in de Overeenkomst; en/of
         2. De voorafgaande uitvoering van een verbintenis door de Opdrachtgever binnen een bepaalde termijn zoals bepaald in de Overeenkomst;

en de Opdrachtgever:

* + - * 1. deze goedkeuring (dan wel weigering) niet verstrekt binnen de in de Overeenkomst bepaalde termijn; en/of
        2. deze verbintenis ten onrechte niet uitvoert binnen de in de Overeenkomst bepaalde termijn;

heeft de Opdrachtnemer recht op termijnverlenging *a rato* van de overschrijding door de Opdrachtgever van zijn eigen termijn, behoudens indien het niet tijdig meedelen van een goedkeuring dan wel weigering door de Opdrachtgever volgens de Overeenkomst begrepen dient te worden als een impliciete goedkeuring vanwege de Opdrachtgever.

### Geschillenbeslechting

* + - 1. Stuurgroep
         1. De Partijen verbinden er zich toe ernaar te streven om enig geschil of betwisting die tussen Partijen zou ontstaan in verband met de Overeenkomst in onderling overleg op te lossen.
         2. In het geval dat een Partij meent dat de andere Partij in gebreke blijft m.b.t. het nakomen van een of meer van zijn verplichtingen, alsmede ingeval van Onvoorziene Omstandigheden en/of Overmacht, zullen Partijen met elkaar in onderling overleg treden, waarbij zij zullen trachten binnen de Stuurgroep tot een aanvaardbare oplossing te komen voor de gerezen problemen, rekening houdend met hun wederzijdse gerechtvaardigde belangen.
         3. Partijen zullen voor het vinden van de hiervoor bedoelde aanvaardbare oplossing zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande afspraken zoals die blijken uit de Overeenkomst en de Bijlagen.
         4. Indien de Partijen binnen een door een Partij daartoe schriftelijk in de Stuurgroep gestelde termijn van vijftien (15) werkdagen binnen de Stuurgroep niet tot een aanvaardbare oplossing komen, heeft de meest gerede Partij sowieso het recht het niet bereiken van een oplossing als in dit Artikel bedoeld aan te merken als een geschil als bedoeld in Artikel 16.2 en volgende.
      2. Minnelijke regeling
         1. In het geval van een onenigheid waarover tussen de Partijen geen overeenstemming kan worden bereikt in de schoot van de Stuurgroep, zoals bedoeld in Artikel 12, is er sprake van een geschil. Alle geschillen tussen Partijen met betrekking tot de Overeenkomst – van welke aard ook – zullen Partijen eerst door bemiddeling trachten op te lossen alvorens beroep te doen op een andere vorm van geschillenbeslechting, tenzij partijen in de Stuurgroep akkoord zijn (direct) de Dispute Board in te schakelen. Zij zullen daartoe een aangetekend schrijven richten aan de wederpartij, met de vraag om tot bemiddeling over te gaan. Partijen zullen dan in onderling overleg en op gezamenlijke kosten een bemiddelaar (al dan niet een deskundige), deskundig in de betrokken materie, aanstellen en een bemiddelingsovereenkomst ondertekenen. Deze bemiddelaar zal in elke stand van het geschil onafhankelijk en onpartijdig ten aanzien van alle bij het geschil betrokken partijen moeten optreden. Desgevallend gaan Partijen over tot aanstelling van (een) deskundige(n) die binnen een af te spreken termijn advies geeft. Partijen zijn akkoord dat het advies van de deskundige bindend is, onverminderd hetgeen bepaald in Artikel 16.3.
         2. Zo er geen overeenstemming wordt bereikt over de persoon van de aan te stellen bemiddelaar en/of deskundige binnen een termijn van dertig (30) werkdagen vanaf de schriftelijke melding van de ene Partij aan de andere Partij van een geschil en het verzoek om tot bemiddeling over te gaan, wordt het geschil voorgelegd aan de Dispute Board die alsdan bindend zal beslechten.
         3. De kosten van de externe deskundige(n) uit de Dispute Board zullen gedragen worden door de in het ongelijk gestelde partij, tenzij de Dispute Board besluit om gemotiveerde redenen de kosten te verdelen onder Partijen.
      3. Gerechtelijke regeling
         1. In het geval dat de in ongelijk gestelde Partij zich niet kan neerleggen bij het advies van de Dispute Board, deskundige of bemiddelaar, kunnen de Partijen of één van hen het geschil alsnog voorleggen aan de bevoegde rechtbank.
         2. Het advies van de Dispute Board of deskundige, indien bindend, blijft evenwel onverkort gelden tot eventuele herroeping door een rechterlijke uitspraak.
      4. Tussenkomst
         1. De Opdrachtnemer verbindt zich ertoe op eigen kosten op eerste verzoek van de Opdrachtgever vrijwillig tussen te komen in elke procedure die – rechtstreeks of onrechtstreeks - betrekking heeft op of verband houdt met de Overeenkomst, ongeacht voor welke rechtsmacht dit geschiedt.
         2. Tevens verbindt de Opdrachtnemer zich ertoe om:

ingeval van een procedure, voor welke gerechtelijke, overheids- of particuliere instantie ook, tegen de Opdrachtgever; of,

ingeval van een dading waarbij de Opdrachtgever is betrokken;

ingevolge de verantwoordelijkheden van de Opdrachtnemer uit hoofde van de Overeenkomst (onder meer, doch niet limitatief met betrekking tot de gunning en/of de uitvoering van de Opdracht):

vrijwillig in het geschil of de besprekingen omtrent enige dading tussen te komen; en,

de Opdrachtgever te vrijwaren voor de schade die voortvloeit uit de verantwoordelijkheden van de Opdrachtnemer uit hoofde van de Overeenkomst.

### Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken

* + - 1. Deze Overeenkomst en alle hieruit vloeiende overeenkomsten worden beheerst door het Belgisch recht.
      2. Alle geschillen welke uit de Overeenkomst voortvloeien, worden uitsluitend beslecht door de bevoegde rechtbanken gelegen in het gerechtelijk arrondissement alwaar de Opdrachtgever zijn maatschappelijke zetel houdt.

### Splitsbaarheid – conversie

* + - 1. Iedere bepaling van de Overeenkomst is splitsbaar en te onderscheiden van de andere, en, indien op eender welk moment één of meerdere bepalingen ongeldig, onwettig of onuitvoerbaar zijn of worden, zal de geldigheid, wettigheid en uitvoerbaarheid van de overige bepalingen daardoor niet aangetast of verminderd worden.
      2. In het geval van een dergelijke ongeldigheid, onwettigheid, nietigheid of onuitvoerbaarheid, zullen de Partijen te goeder trouw onderhandelen met het oog op een akkoord betreffende de vervanging van de desbetreffende bepaling door een bepaling die geldig, wettig en uitvoerbaar is en die, in de mate van het mogelijke, in overeenstemming is met de bedoeling en het doel van de Overeenkomst en waarvan het economisch effect zo nauw mogelijk aansluit bij de te vervangen bepaling. De overige bepalingen blijven onverminderd van kracht.

### Volledigheid

* + - 1. De Overeenkomst omvat alle afspraken tussen Partijen wat betreft de Opdracht.

### Woonstkeuze

* + - 1. Met het oog op de uitvoering van de Overeenkomst, kiest elke Partij woonst in zijn voormelde woonplaats in België, op het adres dat werd weergegeven in de hoofding.
      2. Partijen zullen elke adreswijziging onmiddellijk meedelen per aangetekende brief. Een partij vervult haar verplichtingen uit deze Overeenkomst wanneer zij de mededelingen naar het oude adres verstuurt en wanneer de andere partij in gebreke is gebleven haar adreswijziging mee te delen.

# Bijzondere bepalingen

## Algemeen

### Kernverplichtingen

* + - 1. De Opdrachtnemer verbindt zich ertoe:
         1. De Ontwerpwerkzaamheden uit te voeren overeenkomstig de voorwaarden en de modaliteiten van de Overeenkomst;
         2. De Bouwwerkzaamheden uit te voeren overeenkomstig de voorwaarden en de modaliteiten van de Overeenkomst;
         3. De andere verplichtingen zoals bepaald in de Overeenkomst na te komen;
         4. Hierbij de risico’s te dragen, te beheersen en te ondergaan die volgens de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst te zijnen laste zijn.
      2. Alle kosten die de Opdrachtnemer moet maken om de genoemde verplichtingen na te leven, of als gevolg van de genoemde verplichtingen moet ondergaan, alsook verplichtingen elders genoemd in deze Overeenkomst, vallen te zijnen laste en worden geacht te zijn vervat in de Prijs.
      3. De Opdrachtnemer heeft, welke omstandigheden en gebeurtenissen zich ook voordoen bij de Opdracht:
         1. Geen recht op enige betaling of vergoeding door de Opdrachtgever, behoudens in de gevallen waarin dat uitdrukkelijk voorzien is in de Overeenkomst; en
         2. Geen recht op uitstel of opschorting van de nakoming van zijn verbintenissen, behoudens in de gevallen waarbij deze Overeenkomst voorziet in een dergelijk recht wordt toegekend en/of desgevallend ingeval van een Tekortkoming Opdrachtgever.
      4. De Opdrachtgever verbindt zich ertoe:
         1. Het Bouwterrein uiterlijk binnen een termijn van één (1) week na het bekomen van de Omgevingsvergunning aan de Opdrachtnemer overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst ter beschikking te stellen;
         2. Tijdig de Prijs te betalen overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst;
         3. Te allen tijde haar andere verbintenissen op grond van de Overeenkomst na te komen.

### Bouwterrein

* + - 1. De Opdrachtnemer realiseert de Constructies op het Bouwterrein. De Opdrachtgever zal bijgevolg ingevolge de natrekking onmiddellijk volle eigenaar worden van de Constructies.

### Aansprakelijkheid en vrijwaringen

* + - 1. Volle aansprakelijkheid Opdrachtnemer
         1. De Opdrachtnemer draagt de volle aansprakelijkheid voor de uitvoering van haar verplichtingen ingevolge de Opdracht. De Opdrachtgever is in geen geval aansprakelijk voor enig nadeel dat de Opdrachtnemer in de uitvoering van de Opdracht lijdt, behoudens voorziene afwijkingen in de Overeenkomst en ingeval van een Tekortkoming Opdrachtgever.
         2. De Opdrachtnemer is ingevolge 23.1.(a) aansprakelijk voor alle rechtstreekse en onrechtstreekse schade, kosten, vorderingen en aanspraken die volgend uit of verband houden met de uitvoering van zijn verplichtingen van de Opdracht, onder meer, maar niet uitsluitend:

De aansprakelijkheid bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek;

Tijdens de Bouwfase:

Elk ongeval of gelijk welke schade binnen de grenzen van het Bouwterrein of de Constructies en voor de eventuele gevolgen ervan die zich zelfs daarbuiten zouden voordoen;

Burenhinder (artikel 3.101 Burgerlijk Wetboek).

* + - 1. Gevolgen van tussenkomsten van de Opdrachtgever
         1. De Opdrachtgever verricht slechts een algemene opvolging van de uitvoering van de Ontwerpwerkzaamheden en Bouwwerkzaamheden. Onverminderd Artikel 36, wordt door de Opdrachtgever geen leiding of controle van of toezicht op de uitvoering van de Ontwerpwerkzaamheden en de Bouwwerkzaamheden uitgevoerd.
         2. Noch de mededeling, noch de kennisgeving en/of de aanvaarding door of namens de Opdrachtgever van documenten of werken van de Opdrachtnemer, om het even waarop deze betrekking hebben, ontlast de Opdrachtnemer van zijn verantwoordelijkheid voor deze documenten, de door die documenten beoogde resultaten en de werken.
      2. De Opdrachtnemer moet de Opdrachtgever vrijwaren voor:
         1. Aanspraken van derden op grond van artikel 3.101 van het Burgerlijk Wetboek ingevolge de uitvoering van de Bouwwerkzaamheden;
         2. Aanspraken van derden op grond van artikel 1382 tot en met 1386bis van het oud Burgerlijk Wetboek waaraan een tekortkoming van de Opdrachtnemer ten grondslag ligt;
         3. In het algemeen, aanspraken van derden op grond van tekortkomingen van de Opdrachtnemer t.o.v. van de bepalingen van de Opdracht en/of de Regelgeving.

### Onderaannemers en personeel

* + - 1. Onderaannemers
         1. Zonder afbreuk te doen aan de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer ten aanzien van de Opdrachtgever wat betreft de verbintenissen van eerstgenoemde ingevolge de Overeenkomst, heeft de Opdrachtnemer het recht zich te beroepen op onderaannemers.
         2. De Opdrachtnemer is verplicht de Vaste Onderaannemers opgegeven in zijn Aanvraag tot Deelneming actief bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken, meer bepaald hen deze prestaties te laten uitvoeren overeenkomstig de hoedanigheid als bedoeld in de Selectieleidraad waarvoor de Opdrachtnemer de Vaste Onderaannemers heeft opgegeven in de Aanvraag tot Deelneming.
         3. Wijzigingen van de Vaste Onderaannemers zijn slechts mogelijk onder de volgende voorwaarden:

De wijziging moet noodzakelijk zijn omwille van redenen die de Opdrachtnemer aannemelijk maakt; en

Er moet blijvend aan de criteria inzake het toegangsrecht en de selectiecriteria uit de Selectieleidraad zijn voldaan; en,

De Opdrachtgever moet haar voorafgaande schriftelijke goedkeuring geven.

* + - * 1. Elke aanvraag tot wijziging van een Vaste Onderaannemer moet schriftelijk en met de nodige stavingsstukken worden onderbouwd.
        2. Het vervuld zijn van de voorwaarden uit Artikel 24.1.(c) (i) tot en met (iii) impliceert niet dat er in hoofde van de Opdrachtnemer een recht op wijziging van de Vaste Onderaannemer zou bestaan. De Opdrachtnemer kan in geen geval op een dergelijke wijziging aanspraak maken.
        3. De gevraagde goedkeuring van de Opdrachtgever zal niet op onredelijke gronden geweigerd worden. Indien de Opdrachtgever haar schriftelijke goedkeuring niet heeft verleend binnen een termijn van tien (10) werkdagen te rekenen vanaf de datum van het verzoek tot wijziging van de Opdrachtnemer wordt de Opdrachtgever geacht impliciet haar goedkeuring te hebben verleend.
        4. De Opdrachtnemer blijft ten opzichte van de Opdrachtgever aansprakelijk, ook voor de uitvoering van de verbintenissen die hij geheel of gedeeltelijk toevertrouwt aan onderaannemers, met inbegrip van de Vaste Onderaannemers. De Opdrachtgever acht zich door geen enkele contractuele band met die onderaannemers of Vaste Onderaannemers verbonden.
        5. De Opdrachtnemer ziet erop toe dat zijn onderaannemers, met inbegrip van de Vaste Onderaannemers, slechts beroep doen op onderaannemers:

die over de beste waarborgen voor een goede uitvoering van de hen toevertrouwde werken en diensten beschikken; en

die aan de wettelijke, reglementaire en conventionele eisen voor de uitvoering van de werken en diensten waarvoor op hen beroep wordt gedaan, voldoen.

* + - * 1. Het is de Opdrachtnemer verboden om de uitvoering van zijn verplichtingen onder de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk toe te vertrouwen aan:

een onderaannemer, leverancier of dienstverlener die zich in één van de gevallen van uitsluiting zoals bedoeld in artikelen 67-69 van de Overheidsopdrachtenwet en artikelen 61-63 van het KB van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren bevindt; of,

een (onder)aannemer die bij toepassing van de bepalingen van de wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken en haar uitvoeringsbesluiten werd uitgesloten.

* + - * 1. Alvorens met een onderaannemer te contracteren, verzekert de Opdrachtnemer zich ervan dat de betrokken onderaannemer zich niet in één van de gevallen als omschreven in Artikel 24.1.(i) bevindt.
        2. Het is de Opdrachtnemer bovendien verboden om onderaannemers aan de leiding van het toezicht op het geheel of een deel van de Opdracht te laten deelnemen.
      1. Machtiging en erkenning
         1. De Opdrachtnemer moet te allen tijde beschikken over de voor de uitvoering van de Overeenkomst vereiste machtigingen, rechten en toelatingen.
         2. De Opdrachtnemer mag voor de Bouwwerkzaamheden uitsluitend op erkende onderaannemers beroep doen. De Opdrachtnemer moet zich ervan vergewissen dat de door hem ingeschakelde onderaannemers, met inbegrip van de Vaste Onderaannemers, voor de uitvoering van de hen toevertrouwde werken, erkend zijn en blijven.

### Intellectuele eigendomsrechten

* + - 1. De Opdrachtgever en de Opdrachtnemer erkennen en gaan zoveel als nodig akkoord dat alle Intellectuele Eigendomsrechten die bij de uitvoering van de Overeenkomst door de Opdrachtnemer, ontstaan, ontwikkeld of gebruikt worden, met inbegrip van maar niet beperkt tot Intellectuele Eigendomsrechten op de Ontwerpwerkzaamheden en de Ontwerpdocumenten, eigendom zijn en blijven van de ontwerpers die door de Opdrachtnemer zijn aangesteld.
      2. De Opdrachtgever geniet een gebruikslicentie voor de resultaten, die beschermd zijn door de Intellectuele Eigendomsrechten, voor het ontwerp, de bouw en het onderhoud van de Constructies. De Opdrachtgever is, in afwijking van Artikel 36 AUR, gerechtigd deze te reproduceren.
      3. De Opdrachtgever mag algemene gegevens publiceren over het bestaan van de Opdracht en de verkregen resultaten; deze gegevens worden zo geformuleerd dat ze niet door derden kunnen worden gebruikt zonder daarvoor een beroep te doen op de Opdrachtnemer. In die publicatie wordt op gepaste wijze de tussenkomst van de Opdrachtnemer vermeld.
      4. Het commerciële gebruik door de Opdrachtnemer van de algemene gegevens over het bestaan van de Opdracht en de verkregen resultaten is onderworpen aan het voorafgaande, uitdrukkelijk en schriftelijke akkoord van de Opdrachtgever.
      5. De Opdrachtnemer verklaart en garandeert dat hij gerechtigd is om de Licentie te verlenen en geen van de Ontwerpwerkzaamheden en/of Ontwerpdocumenten inbreuk (zal) plegen om de Intellectuele Eigendomsrechten van derden en/of portretrechten van derden. De Opdrachtnemer zal de Opdrachtgever vrijwaren tegen alle aanspraken, vorderingen of klachten van derden wegens een (beweerde) inbreuk op de Intellectuele Eigendomsrechten van deze derden en/of een (beweerde) inbreuk op de portretrechten van derden.
      6. Vanaf de eerste tekenen van een vordering door een derde tegen de Opdrachtnemer of de Opdrachtgever wegens een vermeende inbreuk op Intellectuele Eigendomsrechten, moeten deze elkaar inlichten. De Opdrachtgever en de Opdrachtnemer moeten wederzijds bijstand verlenen door elkaar bewijselementen mee te delen of nuttige documenten te overhandigen die zin in hun bezit hebben of kunnen krijgen.
      7. Onverminderd schadevergoeding, verbindt de Opdrachtnemer zich ertoe om, ingeval van inbreuk op de Intellectuele Eigendomsrechten of portretrechten van een derde, ofwel met deze derde een regeling te treffen waardoor de Opdrachtgever inbreukmakende werken verder kan gebruiken, ofwel de werken aan te passen zodat zij geen verdere inbreuk meer plegen op de rechten van de desbetreffende derden op kosten van de Opdrachtnemer.

### Borgtocht

* + - 1. De Opdrachtnemer dient een borgtocht te stellen, die zal gelden als financiële garantie voor de Opdrachtgever voor de goede, tijdige en volledige uitvoering van de Opdracht door de Opdrachtnemer.
      2. De borgsom kan worden gesteld in overeenstemming met de wijzen voorzien in artikel 27 AUR. De Opdrachtnemer levert hiervan binnen de hieronder genoemde termijnen het bewijs aan de Opdrachtgever aan de hand van de nodige documenten. Dit bewijs dient verzonden te worden aan de Opdrachtgever.
      3. In geval van laattijdige uitvoering en/of bij gehele of gedeeltelijke niet-uitvoering van de Opdracht is de Opdrachtgever gerechtigd (*cf.* artikel 30 AUR) alle bedragen die op de Opdrachtnemer hem n.a.v. de uitvoering van de Opdracht verschuldigd is, in te houden op de borgtocht, voor zover deze niet kunnen worden ingehouden op de door de Opdrachtnemer, om welke reden ook, opeisbare bedragen. De (derde) borgsteller dient deze bedragen op eerste verzoek van de Opdrachtgever, en zonder dat deze borgsteller zich op enigerlei exceptie kan beroepen, vrij te geven ten voordele van de Opdrachtgever.
      4. De borgtocht wordt vastgesteld op vijf (5%)/ tien procent (10%) van de Prijs. Het aldus bekomen bedrag wordt naar het hoger tiental in EUR afgerond en bedraagt aldus […] EUR excl. BTW.

De Opdrachtgever kan zelf kiezen om de borgtocht te bepalen op vijf procent (5%) of tien procent (10%) van de Prijs. Opgelet, indien men kiest voor 10 % houdt dit een afwijking in van de AUR die afdoende gemotiveerd moet worden. Deze motivering staat reeds vermeld in art. 1.2, (a) van deze Overeenkomst. Indien de Opdrachtgever het bedrag van de borgtocht op 5 % bepaalt, mag men deze motivering schrappen.

* + - 1. De Opdrachtnemer moet een bewijs van borgtocht stellen binnen de dertig (30) kalenderdagen volgend op de Contractdatum.

### Verzekeringen

* + - 1. Naast de verzekeringen genoemd in artikel 24 AUR en de verzekeringen verder genoemd in de Overeenkomst, is de Opdrachtnemer gehouden alle verzekeringspolissen af te sluiten waarvan hij meent dat deze in het kader van de goede uitvoering van de Opdracht afgesloten dienen te worden. Ter zake draagt de Opdrachtnemer de volledige verantwoordelijkheid.
      2. Brandgevaar en natuurrampen

De Opdrachtnemer verzekert de gebouwen tegen elk brandgevaar en natuurrampen, dit voor de waarde van zijn werken. De Opdrachtnemer sluit de verzekering in het voordeel van de aanbestedende overheid voor de volledige opdrachtduur, tot aan de 30e dag na de voorlopige oplevering van de hoofdopdracht.

* + - 1. Tienjarige aansprakelijkheid
         1. De Opdrachtnemer sluit alleszins een tienjarige aansprakelijkheidsverzekering af.
         2. De Opdrachtnemer zal voor zijn eigen rekening en voor rekening van de studiebureaus, de architecten, de aannemers en de onderaannemers, en voor diegene die een inbreng hebben bij het ontwerp, leiding of toezicht van/op de werken (de “verzekerden”), voor hun respectievelijke rechten en belangen een “tienjarige aansprakelijkheidsverzekering” onderschrijven ter verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid in de zin van de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek.
         3. De polis dient te voldoen aan de volgende minimale vereisten:

Verzekerd kapitaal is gelijk aan de totale waarde van de Constructies inclusief afwerking, alle (technische) uitrustingen en honoraria van de architecten en studiebureaus. De schade aan niet-gecontroleerde delen dient eveneens verzekerd te zijn;

Er moet een waarborg ‘burgerrechtelijke aansprakelijkheid”, inclusief artikel 3.101 Burgerlijk Wetboek in opgenomen zijn;

Minimaal zijn de waarborgen brand, storm en hagel, waterschade, glasbraak, natuurrampen en burgerlijke aansprakelijkheid gebouw te voorzien;

Afbraak- en opruimingskosten dienen verzekerd te worden ten belope van minimaal drie procent (3%) van de verzekerde waarde;

Afstand van verhaal tegenover de Opdrachtgever en zijn rechthebbenden;

Afstand van de evenredigheidsregel ten belope van de inflatie (minimaal vijf procent (5%));

De verzekeraar verbindt zich ertoe de Opdrachtgever van elke schorsing of verbreking in kennis te stellen;

Alle schadeloosstellingen, vanaf het ogenblik waarop ze door de verzekeraar verschuldigd zijn, behoren rechtstreeks tot het vermogen van de schadelijdende partij;

De dekking en vrijstellingen vastgelegd in de bijzondere voorwaarden van de polis dienen marktconform te zijn een aangepast aan de waarde van de Overeenkomst en de omvang van de risico’s.

* + - * 1. Uiterlijk op de dag van de aanvang van de Bouwwerkzaamheden conform het Aanvangsbevel bezorgt de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever een gelijkvormig afschrift van de verzekeringspolis.
        2. Overige voorwaarden:

De Opdrachtnemer verbindt zich ertoe de premies steeds prompt te voldoen en de uit de polisvoorwaarden voor hem voortvloeiende verplichtingen steeds nauwgezet na te leven. De Opdrachtgever kan hier op elk moment de nodige bewijzen van opvragen;

Ten aanzien van de verzekeraars en de door de Opdrachtnemer in te schakelen tussenpersonen mag zich geen uitsluitingsgrond bevinden;

Vrijstellingen die door de verzekeraar aan de Opdrachtnemer worden opgelegd, blijven voor rekening van deze laatste en kunnen niet van de Opdrachtgever worden gevorderd.

* + - 1. ABR-verzekering
         1. De Opdrachtnemer sluit tevens een verzekering alle bouwplaatsrisico’s af voor de volledige opdrachtduur van de werken.
      2. De Opdrachtnemer overhandigt een kopie van de verzekeringspolissen aan de aanbestedende overheid overeenkomstig art. 24 AUR. Hij moet op elk ogenblik kunnen bewijzen dat de verschuldigde premies betaald zijn.

## Ontwerpfase

### Algemeen

* + - 1. De Ontwerpfase heeft als voorwerp de uitvoering van de Ontwerpwerkzaamheden met het oog op het bekomen van een Omgevingsvergunning opdat de Bouwfase kan worden aangevat.
      2. Teneinde het in Artikel 28.1 bedoelde doel te bereiken, moet de Opdrachtgever de Ontwerpwerkzaamheden op zich nemen in overeenstemming met:
         1. De bepalingen van de Overeenkomst;
         2. De toepasselijke Regelgeving; en,
         3. De regels van de kunst en van goed vakmanschap.

### Ontwerpwerkzaamheden

* + - 1. De Opdrachtnemer verbindt zich ertoe om de Ontwerpwerkzaamheden uit te voeren, zijnde:
         1. Het opmaken van een schetsontwerp, voorontwerp en uitvoeringsdossier volgens de geldende normen en richtlijnen van WiV.
         2. Het opmaken van het Definitief Ontwerp en/of een Uitvoeringdossier op basis van het Voorontwerp en het Verplicht Programma. Hierbij houdt men steeds rekening met het dossierverloop van WiV. Het Definitief Ontwerp omvat tevens alle vereiste studies, *c.q.* architectuurstudies, stabiliteitsstudies, studie grondverzet, studie technieken, studie akoestiek, studie infrastructuurwerken/omgevingsaanleg, EPB-verslaggeving edm;
         3. Het opmaken van het Bouwaanvraagdossier op basis van het door de Opdrachtgever goedgekeurde Uitvoeringsdossier; Het indienen van het Bouwaanvraagdossier voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning bij de bevoegde instanties, nadat het Bouwaanvraagdossier door de Opdrachtgever is goedgekeurd;
         4. Het voeren, leiden en notuleren van de besprekingen met de vergunningverlenende en de betrokken overheidsinstanties;
         5. Het desgevallend aanpassen van het Definitief Ontwerp, met akkoord van de Opdrachtgever over de voorgestelde oplossing tot bijsturing aan de gebeurlijke voorwaarden, opmerkingen of vragen van de vergunningverlenende instanties of enige andere bevoegde overheid om de Omgevingsvergunning te bekomen op kosten van de Opdrachtnemer;
         6. Alle andere eventueel nodige maatregelen en prestaties die vereist zijn om de Bouwfase te kunnen aanvatten.

### Opmaak Definitief Ontwerp

* + - 1. De Opdrachtnemer moet het Voorontwerp uitwerken tot een Definitief Ontwerp, rekening houdend met het resultaat van de uitgevoerde studies alsook met het nazicht en de opmerkingen van de Opdrachtgever op de Offerte in het gunningsverslag inzake de Opdracht.
      2. De Opdrachtnemer werkt het ontwerp verder uit, in overeenstemming met de kwaliteit in consensus met de Opdrachtgever bepaald, zonder evenwel bij het voeren van de Ontwerpwerkzaamheden van het architecturaal en technisch kwaliteitsniveau van het Voorontwerp af te wijken. Evenmin is het de Opdrachtnemer toegelaten af te wijken van het Voorontwerp op elementen die in het gunningsverslag uitdrukkelijk als positief zijn aangeduid.
      3. Het Definitief Ontwerp bouwt voort op het Voorontwerp en moet onverminderd het bepaalde in het eerste lid blijvend aan volgende stedenbouwkundige en architecturale eisen voldoen:
         1. Het Definitief Ontwerp is in overeenstemming met de toepasselijke stedenbouwkundige reglementering, [inzonderheid met de voorschriften van het RUP,BPA, …];
         2. Het Definitief Ontwerp is in overeenstemming met het Verplicht Programma;
         3. Het Definitief Ontwerp sluit aan bij de identiteit van de Opdrachtgever.

### Opmaak Bouwaanvraagdossier en Uitvoeringsdossier

* + - 1. De Opdrachtnemer maakt een Bouwaanvraagdossier op met het oog op het bekomen van de benodigde Omgevingsvergunning zoals bepaald in Artikel 34 van de Overeenkomst.
      2. Het Bouwaanvraagdossier moet binnen de termijn zoals bepaald in de Planning en uiterlijk binnen een termijn van drie (3) maanden na Contractdatum worden ingediend bij de vergunningverlenende overheid/overheden en uiterlijk op [...].
      3. De Opdrachtnemer maakt een Uitvoeringsdossier op overeenkomstig het door de Opdrachtgever aanvaarde Definitief Ontwerp.
      4. De Opdrachtnemer maakt een Definitieve Planning op die wordt gevoegd bij het Uitvoeringsdossier. De Definitieve Planning respecteert voor de uitvoering van de Bouwwerkzaamheden de uitvoeringstermijn die werd vooropgesteld in de Offerte, onverminderd wijzigingen/herzieningen die overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst desgevallend zijn doorgevoerd. De Definitieve Planning kan op verzoek van de Opdrachtnemer worden geactualiseerd in functie van de te verkrijgen Omgevingsvergunning, namelijk indien omwille van de Opdrachtnemer niet toerekenbare omstandigheden inzake het bekomen van de Omgevingsvergunning de in de Planning bepaalde Geplande Voltooiingsdatum niet meer kan worden gerespecteerd, zonder afbreuk te doen aan hetgeen bepaald wordt in Artikel 34 van de Overeenkomst. De actualisatie en verantwoording zal worden besproken in de Stuurgroep die indien voldaan is aan voornoemde voorwaarde en voor zover redelijkerwijze verantwoord beslist tot de actualisatie van de Definitieve Planning... Desgevallend dient de Opdrachtnemer een herziening van de actualisatie van de Definitieve Planning in. Een actualisatie geeft geen recht op enige bijkomende vergoeding behoudens eventuele prijsherziening zoals bepaald in artikel 45.

### Aanvaarding Ontwerpdocumenten door de Opdrachtgever

* + - 1. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst tussen de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer, moet de Opdrachtnemer de Ontwerpdocumenten op de in de Planning voorziene datum aan de Opdrachtgever voorleggen.
      2. De Opdrachtgever moet de Opdrachtnemer binnen een afgesproken termijn die niet langer dan negentig (90) kalenderdagen zal duren, in kennis stellen van de aanvaarding of, desgevallend, van de gemotiveerde weigering van de bedoelde Ontwerpdocumenten.
      3. In behoorlijk gemotiveerde omstandigheden kan de Opdrachtgever vragen de termijn te verlengen. Bij gebrek aan reactie binnen de overeengekomen termijn vanwege de Opdrachtgever, mag de Opdrachtnemer het impliciet akkoord van de Opdrachtgever met de voorgelegde Ontwerpdocumenten afleiden.
      4. De toetsing van de Ontwerpdocumenten door de Opdrachtgever heeft enkel betrekking op de overeenstemming van het betrokken Ontwerpdocument met het Voorontwerp, het Verplicht Programma, zonder afbreuk te doen aan de verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer voor eventuele gebreken in de Ontwerpdocumenten of de gebeurlijke weigering van de Omgevingsvergunning.
      5. De Opdrachtgever is in geen enkel geval gehouden een Ontwerpdocument te aanvaarden dat niet met het kwaliteitsniveau van het Voorontwerp en/of de Gunningsleidraad, het Verplicht Programma en/of Offerte overeenstemt, tenzij hieromtrent tussen de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer een wijziging is overeengekomen. De gebeurlijke weigering van aanvaarding door de Opdrachtgever zal op schriftelijke en gemotiveerde wijze aan de Opdrachtnemer worden meegedeeld.
      6. De goedkeuring van de Opdrachtgever kan in principe geen aanpassing tot gevolg hebben van eerder door de Opdrachtgever goedgekeurde documenten (zoals de Gunningsleidraad of het Verplicht Programma).
      7. Bij weigering van aanvaarding door de Opdrachtgever, dient de Opdrachtnemer:
         1. op eigen kosten de bijkomende prestaties te leveren om de Ontwerpdocumenten met de door de Opdrachtgever vermelde eisen in overeenstemming te brengen; en
         2. de aangepaste Ontwerpdocumenten opnieuw aan de Opdrachtgever voorleggen.
      8. Nadat de Opdrachtnemer de Ontwerpdocumenten opnieuw voor aanvaarding aan de Opdrachtgever heeft overgelegd, zal de Opdrachtgever de Opdrachtnemer uiterlijk binnen de afgesproken termijn, die niet langer dan negentig (90) kalenderdagen zal duren, schriftelijk van de aanvaarding of, desgevallend, van een gemotiveerde weigering in kennis stellen. In dat laatste geval wordt de procedure van dit Artikel opnieuw toegepast tot de aanvaarding is bekomen.
      9. Een gebeurlijk stilzitten of stilzwijgen vanwege de Opdrachtgever inzake het al dan niet aanvaarden van de ter goedkeuring voorgelegde Ontwerpdocumenten, ontlast de Opdrachtnemer geenszins van zijn verantwoordelijkheid en heeft niet tot gevolg dat enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid van de Opdrachtnemer voor deze documenten naar de Opdrachtgever overgaat.

### Wijziging op verzoek van de Opdrachtgever

* + - 1. Op verzoek van de Opdrachtgever kunnen door de Opdrachtgever goedgekeurde Ontwerpdocumenten gewijzigd worden.
      2. De gebeurlijk bijkomende prestaties van de Opdrachtnemer ingevolge deze wijziging geven aanleiding tot een bijkomende vergoeding ten voordele van de Opdrachtnemer. Deze vergoeding wordt in onderling overleg (al dan niet in het kader van de Stuurgroep) bepaald, waarbij de prijzen vermeld in de Offerte richtinggevend zullen zijn.
      3. Onder de bijkomende prestaties zoals bedoeld in Artikel 33.2 vallen niet:
         1. de prestaties die de Opdrachtnemer uitvoert om op basis van het Voorontwerp een Definitief Ontwerp op te stellen, daarin begrepen de optimalisaties en aanpassingen en wijzigingen die (wettelijk, technisch dan wel anderszins) vereist zijn voor de opmaak van een Definitief Ontwerp als uitvoerbaar ontwerp voor de realisatie van de Constructies en/of vereist zijn voor de door Opdrachtgever beoogde exploitatie van de Constructies.
         2. de prestaties tot aanpassing van het Definitief Ontwerp ingevolge het feit dat een Omgevingsvergunning niet verleend is zoals bedoeld in Artikel 34.2 behoudens wanneer blijkt dat de Omgevingsvergunning niet is verleend ingevolge van uitdrukkelijke eisen/wensen van de Opdrachtgever aan het Definitief Ontwerp Publiek (behalve deze die zijn bepaald in het Verplicht Programma) en waarbij de Opdrachtnemer de Opdrachtgever uitdrukkelijk, voorafgaandelijk en schriftelijk heeft gewaarschuwd omtrent het risico van het niet verkrijgen van de Omgevingsvergunning ingevolge deze eisen/wensen.

### Omgevingsvergunning

* + - 1. De Opdrachtnemer staat in voor de verkrijging van de Omgevingsvergunning.
      2. De Opdrachtnemer doet alle mogelijke en redelijke inspanningen om een Omgevingsvergunning te verkrijgen binnen de termijn(en) zoals bepaald in de Planning en verbindt er zich alleszins toe om de aanvraag daartoe in te dienen binnen de termijn(en) zoals bepaald in de Planning en alleszins binnen een termijn van drie (3) maanden vanaf de Contractdatum en uiterlijk op […].
      3. De Opdrachtnemer draagt behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst het volledige en uitsluitende risico voor het niet (tijdig) bekomen van de Omgevingsvergunning.
      4. Ingeval de Omgevingsvergunning niet verleend wordt (al dan niet in graad van beroep), zal de Opdrachtnemer een nieuwe aanvraag indienen, rekening houdend met de redenen van verwerping en desgevallend, in functie van deze redenen, na aanpassing van het Definitief Ontwerp. Indien de aanvraag opnieuw geweigerd wordt, zullen Partijen in de schoot van de Stuurgroep te goeder trouw onderhandelen omtrent het al dan niet verder uitvoeren van de Overeenkomst.
      5. Indien blijkt dat de Omgevingsvergunning uitsluitend niet verleend wordt ingevolge eisen uit het Verplicht Programma zullen Partijen in de schoot van de Stuurgroep ter goeder trouw onderhandelen over oplossingen die de belangen van beide Partijen respecteren.
      6. Ingeval voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (en/of voor de Raad van State in cassatie) een vordering tot schorsing en/of vernietiging wordt ingesteld tegen een verleende vergunning, stellen Partijen in onderling akkoord een deskundige aan die onafhankelijk advies verleent omtrent de slaagkansen van de vordering tot vernietiging. Zo geen overeenstemming wordt bereikt over de persoon van de aan te stellen deskundige binnen een termijn van dertig (30) werkdagen vanaf de schriftelijke melding van de ene Partij aan de andere Partij dat een deskundige moet worden aangesteld, wordt de adviesvraag voorgelegd aan een college van deskundigen, bestaande uit twee onafhankelijke deskundigen, waarvan één aangeduid door de Opdrachtgever en één door de Opdrachtnemer, die op hun beurt onderling een derde onafhankelijke deskundige aanduiden als voorzitter van het college van deskundigen. De aanstelling van deskundigen gebeurt binnen een termijn van dertig (30) werkdagen.
      7. De kosten van de onafhankelijke deskundige wordt door elke Partij bij helften gedragen. Ingeval van een college van deskundigen, draagt elke Partij de kosten van de door haar aangeduide deskundige en worden de kosten van de voorzitter van het college van deskundigen bij helften gedragen.
      8. Het advies van de deskundige, dan wel het college van deskundigen, is bindend. Indien het advies van de deskundige/het college van deskundigen luidt, rekening houdend met het eventuele arrest inzake de vordering tot schorsing, dat de vordering tot vernietiging weinig kansen tot slagen heeft, zal de Overeenkomst verder worden uitgevoerd. Indien het advies van de deskundige/het college van deskundigen luidt, rekening houdend met het eventuele arrest inzake de vordering tot schorsing, dat de vordering tot vernietiging kansen tot slagen heeft, is Artikel 34.4 van toepassing tot uiterlijk het moment van een arrest waarbij de vordering tot vernietiging wordt verworpen. In dat laatste geval wordt de uitvoering van de Overeenkomst verder gezet.
      9. Indien alleszins binnen een termijn van veertien (14) maanden na Contractdatum geen Omgevingsvergunning is bekomen, wordt de Overeenkomst van rechtswege beëindigd, tenzij de Opdrachtgever vóór het einde van die termijn uitdrukkelijk en schriftelijk anders beslist.

## Bouwfase

### Algemeen

* + - 1. De Bouwfase heeft als voorwerp de uitvoering van de Bouwwerkzaamheden overeenkomstig de Ontwerpdocumenten, het Verplicht Programma en de Omgevingsvergunning vanaf de datum vermeld in het Aanvangsbevel tot de Voltooiingsdatum.
      2. Teneinde het in Artikel 35.1 bedoelde doel te bereiken, moet de Opdrachtgever de Bouwwerkzaamheden op zich nemen in overeenstemming met:
         1. De bepalingen van de Overeenkomst; en,
         2. De toepasselijke Regelgeving; en,
         3. De regels van de kunst en van goed vakmanschap.

### Afgifte Aanvangsbevel

* + - 1. Van zodra de Omgevingsvergunning door de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever schriftelijk ter kennis is gebracht, verleent de Opdrachtgever binnen een termijn van vijfenveertig (45) kalenderdagen het Aanvangsbevel.

### Uitvoeringstermijn

* + - 1. De uitvoeringstermijn wordt steeds vermeld in kalenderdagen.
      2. De Opdrachtnemer verbindt zich ertoe de Bouwwerkzaamheden, tijdig te voltooien, uiterlijk op de Geplande Voltooiingsdatum op straffe van de vertragingsboete.
      3. De vertragingsboete is eisbaar door het eenvoudig verstrijken van de in de Geplande Voltooiingsdatum, zonder voorafgaande ingebrekestelling en zonder opstelling van een proces-verbaal en wordt van rechtswege toegepast voor het totaal aantal dagen vertraging.
      4. Onverminderd de toepassing van een vertragingsboete, vrijwaart de Opdrachtnemer de Opdrachtgever tegen elke aanspraak van derden op grond van zijn vertraging in de uitvoering van de Opdracht.

### Opvolging

* + - 1. Onverminderd het geval waarin de Opdrachtnemer als bouwheer-promotor volledig zelf verantwoordelijk is voor realisatie van de Constructies overeenkomstig zijn Definitief Ontwerp overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst en hiervoor alle risico’s draagt, heeft de Opdrachtgever het recht om controle en toezicht uit te voeren op de uitvoering van de Ontwerpwerkzaamheden en de Bouwwerkzaamheden, al dan niet via aangestelde derden (eigen ontwerpers (architect(en) en/of studiebureau(s)) en al dan niet in het kader van de Stuurgroep en onverminderd de taken en bevoegdheden van de door de Opdrachtgever aangestelde leidend ambtenaar.
      2. Dit toezicht doet in geen geval afbreuk aan de verantwoordelijkheden van de Opdrachtnemer overeenkomstig de Overeenkomst.

### Verplichtingen Opdrachtnemer tijdens Bouwfase

* + - 1. De Opdrachtnemer treedt wat betreft de Bouwwerkzaamheden op als bouwheer en draagt daarbij alle risico’s, ook deze die voortvloeien uit artikel 3.101 BW, onverminderd Onvoorziene Omstandigheden, en vrijwaart ter zake volledig de Opdrachtgever, behoudens indien anders bepaald in de Overeenkomst. De Opdrachtnemer draagt de volledige verantwoordelijkheid voor zijn Definitief Ontwerp en is bijgevolg niet gerechtigd om meerwerken, verrekeningen of schadevergoedingen te vorderen ingevolge de uitvoering van de Constructies overeenkomstig zijn Definitief Ontwerp, onverminderd de vergoeding voor meerwerken ingevolge en ingeval van wijzigingen aan het Definitief Ontwerp zoals bedoeld in Artikel 33.
      2. De Opdrachtnemer is jegens de Opdrachtgever als enige voor de goede kwaliteit en tijdige realisatie van de Bouwwerkzaamheden verantwoordelijk en aansprakelijk. De Bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd volgens de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst, volgens de regels van de kunst en zoals het een zorgvuldig en professioneel bouwheer-promotor-aannemer betaamt.
      3. Deze verbintenissen vermeld in Artikel 39.1 en 39.2 zijn resultaatsverbintenissen.

### Voltooiing van de Bouwwerkzaamheden en Voorlopige Oplevering

* + - 1. Indien de Opdrachtnemer van oordeel is dat de Bouwwerkzaamheden voltooid zijn, moet hij de Opdrachtgever daarvan schriftelijk op de hoogte brengen en tezelfdertijd om afgifte van het PV van Voorlopige Oplevering verzoeken. De Opdrachtnemer overhandigt daarbij tegelijkertijd tevens aan de Opdrachtgever een rapport met inbegrip van de nodige stavingstukken waaruit blijkt dat de Bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst. De stavingsstukken zijn onder meer (niet-exhaustief):
         1. Het as-builtdossier, zowel op papier als op digitale drager;
         2. Verklaring brandweer;
         3. Gelijkvormigheidsattesten;
         4. Post-interventiedossier;
         5. Grondverzetplan;
         6. Keuringsattesten;
         7. Elektrische schema’s;
         8. EPB-verslag;
      2. Volgend op het verzoek tot afgifte van het PV van Voorlopige Oplevering, nodigt de Opdrachtgever de Opdrachtnemer binnen een termijn van tien (10) kalenderdagen vanaf de verzending van het verzoek schriftelijk uit om een rondgang uit te voeren. De Opdrachtgever mag alle redelijke onderzoeksverrichtingen stellen om na te gaan of de Bouwwerkzaamheden overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst zijn uitgevoerd.
      3. Binnen vijftien (15) kalenderdagen na het verzoek tot afgifte van het PV van Voorlopige Oplevering en na de rondgang, bezorgt de Opdrachtgever de Opdrachtnemer per aangetekende brief:
         1. Ofwel het PV van Voorlopige Oplevering, wat impliceert dat de Bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst;
         2. Ofwel het PV van Voorlopige Oplevering met opmerkingen, wat impliceert dat de Bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst, maar dat aan bepaalde opmerkingen door de Opdrachtnemer dient te worden geremedieerd;
         3. Ofwel een PV van Weigering tot Voorlopige Oplevering met opmerkingen waarvan de aard en/of de omvang de voorlopige oplevering verhinderen zoals wordt gemotiveerd in vermeld proces-verbaal. De afgifte van voormeld proces-verbaal impliceert dat de Bouwwerkzaamheden niet zijn uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst.
      4. De afgifte van het PV van Voorlopige Oplevering wordt beschouwd als de Voorlopige Oplevering.
      5. Vanaf de Voorlopige Oplevering nemen een aanvang:
         1. de tienjarige aansprakelijkheid zoals bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 oud Burgerlijk Wetboek;
         2. de Waarborgtermijn.
      6. De Opdrachtnemer remedieert binnen de Waarborgtermijn aan de gebeurlijke opmerkingen geformuleerd in het PV van Voorlopige Oplevering. Dit geldt gebeurlijk ook voor de opmerkingen vermeld in het PV van Weigering van Voorlopige Oplevering.
      7. Vanaf de Voorlopige Oplevering heeft de Opdrachtnemer het recht overeenkomstig artikel 33 AUR de vrijgave van de eerste helft van de Borgtocht te verzoeken.

### Definitieve Oplevering

* + - 1. Uiterlijk vijftien (15) dagen voor het verstrijken van de Waarborgtermijn, verzoekt de Opdrachtnemer om afgifte van het PV van Definitieve Oplevering.
      2. Volgend op het verzoek tot afgifte van het PV van Definitieve Oplevering, nodigt de Opdrachtgever de Opdrachtnemer binnen een termijn van tien (10) kalenderdagen vanaf de verzending van het verzoek schriftelijk uit om een rondgang. De Opdrachtgever mag alle redelijke onderzoeksverrichtingen stellen om na te gaan of de Bouwwerkzaamheden zich in staat van definitieve oplevering bevinden.
      3. Binnen vijftien (15) kalenderdagen na het verzoek tot afgifte van het PV van Definitieve Oplevering en na de rondgang, bezorgt de Opdrachtgever de Opdrachtnemer per aangetekende brief:
         1. Ofwel het PV van Definitieve Oplevering;
         2. Ofwel een PV van Weigering tot Definitieve Oplevering met opmerkingen waarvan de aard en/of de omvang de definitieve oplevering verhinderen zoals wordt gemotiveerd in voormeld proces-verbaal. De afgifte van vermeld proces-verbaal impliceert dat de Bouwwerkzaamheden niet zijn uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst.
      4. De afgifte van het PV van Definitieve Oplevering wordt beschouwd als de Definitieve Oplevering.
      5. Vanaf de Definitieve Oplevering heeft de Opdrachtnemer het recht overeenkomstig artikel 33 AUR de vrijgave van de tweede helft van de Borgtocht te verzoeken.

## Financiering en programmatie

### Financiering: algemeen

* + - 1. Om een FS3-financiering te verkrijgen moet het dossier afgestemd zijn op het programmatie- & financieringsproces van WiV.
      2. Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 regelt de planning, programmatie, financiering en bouw van sociale woonprojecten. Dit besluit beschrijft onder meer een stappenplan met voorwaarden waaraan een project moet voldoen om een gesubsidieerde financiering te krijgen. Ook de dossiersamenstelling en de normen waaraan sociale woningen moeten voldoen, staan in het besluit.
      3. Onderstaande artikels beschrijven de stappen die een dossier opeenvolgend moet doorlopen om een FS3-financiering te verkrijgen.

### Beleidstoets: lokale woontoets en BSO-toets

* + - 1. Projectfiche en projectenlijst
         1. Na de onderhandelingsfase bespreekt de Opdrachtgever het ontwerp van de Opdrachtnemer op een lokaal woonoverleg. Op basis hiervan beslist de gemeente of het project voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid en of er nog ruimte is binnen het Bindend Sociaal Objectief (BSO) voor deze nieuwe sociale huurwoningen.
         2. Het lokaal woonoverleg (LWO) beoordeelt:

− De toets aan het gemeentelijk beleid;

− De toets aan het BSO of woonbeleidsconvenant indien het BSO bereikt is (alleen bij huurwoningen).

* + - * 1. Voor bijkomende sociale koopwoningen is de BSO-toets niet verplicht, wel de toetsing aan het gemeentelijke beleid.
      1. Indien de beleidstoets(en) positief zijn, komt het project op de projectenlijst.

### Programmatie

* + - 1. De programmatie verloopt via de wekelijkse opnames door WiV op de financiële planningen.
      2. Meerjarenplanning (MJP)
         1. De MJP is de planning van verrichtingen waarvan de uitvoering binnen een termijn van 3 jaar kan opstarten.
         2. De Opdrachtgever vraagt WiV om een verrichting van een project op de projectenlijst op te nemen in de MJP. De aanvraag en een gunstig advies over het voorontwerp zijn de voorwaarden om de verrichting door WiV te laten opnemen op de MJP.
         3. WiV brengt binnen de 45 kalenderdagen een advies uit over het voorontwerp. Bij onvolledigheid wordt deze termijn geschorst.
      3. Korte termijnplanning (KTP)
         1. De KTP is de planning van verrichtingen waarvan de uitvoering binnen een termijn van 8 maanden kan opstarten.
         2. Na opname in de MJP kan de Opdrachtgever WiV vragen om het project op de KTP op te nemen.

Voorwaarden voor de opname op de KTP zijn het indienen van:

* het Uitvoeringsdossier/dossier basisaanbesteding;
* de aanvraag KTP;
* de Omgevingsvergunning;
* het bewijs van zakelijk recht.
  + - 1. Toewijzing op het jaarbudget
         1. De Opdrachtgever kan de uit te voeren werken pas effectief bestellen na officiële goedkeuring van de financiering door WiV.
         2. Zodra de verrichting opgenomen is op de KTP kan de Opdrachtgever een aanvraag indienen voor opname op het jaarbudget.

Voorwaarden voor opname op het jaarbudget zijn:

* De beslissing van de raad van bestuur van de Opdrachtgever, met vermelding van:
  + - De identificatiegegevens van het project;
    - De identificatiegegevens van de Opdrachtnemer;
    - Het goedgekeurde bestelbedrag;
    - De uitvoeringstermijn in kalenderdagen;
    - Het goedgekeurde bedrag voor studiekosten.
* Een samenvattende opmeting (SO) waarvan het bedrag overeenstemt met het onderhandelde bestelbedrag.
  + - * 1. De verrichting is 14 kalenderdagen na deze aanvraag vatbaar voor toewijzing op het jaarbudget. Bij onvolledigheid wordt deze termijn geschorts.
        2. Na ontvangst van de officiële goedkeuring van de financiering door WiV kunnen de werken effectief besteld worden.

## Betaling

### Prijs

* + - 1. De Prijs bedraagt volgens de Offerte […] EUR (excl. BTW) waarvan:
         1. Als component Ontwerpwerkzaamheden: […] EUR (excl. BTW);
         2. Als component Bouwwerkzaamheden: […] EUR (excl. BTW);

### Betaling Prijs

* + - 1. De Opdrachtnemer zal ingevolge de realisatie van de Constructies, dus bij voltooiing van de Ontwerpwerkzaamheden en de Bouwwerkzaamheden, niet onmiddellijk de (volledige) Prijs ontvangen. Ingevolge de Overeenkomst verbindt de Opdrachtnemer zich er dus toe de Ontwerpwerkzaamheden en Bouwwerkzaamheden te financieren overeenkomstig onderstaande voorwaarden en modaliteiten.
      2. Ontwerpwerkzaamheden
         1. De Opdrachtgever legt de studiekosten forfaitair vast op XX% (in te vullen door aanbestedende overheid) van het bestelbedrag bouw. De Opdrachtnemer factureert deze kosten aan de Opdrachtgever, in één keer als vorderingsstaat nul (voor de indiening van de eerste vorderingsstaat voor de bouwwerkzaamheden).
         2. De Opdrachtgever beschikt over een verificatie- en betalingstermijn overeenkomstig artikel 95 AUR. Deze betalingen geschieden in mindering van de Prijs.
      3. Bouwfase
         1. De Opdrachtgever betaalt tijdens de Bouwfase aan de Opdrachtnemer een aandeel van vijfennegentig procent (95%) van de component Bouwwerkzaamheden van de Prijs *a rato* van de vordering van de Bouwwerkzaamheden overeenkomstig het klassieke systeem van maandelijkse vorderingsstaten (*cfr.* art. 66 en 95 AUR). Werkt de Opdrachtnemer een bepaalde maand niet, dan maakt hij een nulstaat op.
         2. Tussentijdse betalingen zijn geen betalingen van een gedeelte van de opdrachtsom, in de zin van artikel 1791 van het Burgerlijk Wetboek. Dit zijn voorschotten op de uitbetaling van de totale prijs. De verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer loopt door gedurende de volledige opdracht tot en met de Definitieve Oplevering.
         3. De periode van de maandelijkse vorderingsstaat is als volgt:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Start** | **Einde** |
| eerste vorderingsstaat | contractuele begindatum van het werk | laatste dag van die lopende kalendermaand |
| tweede en volgende vorderingsstaten | eerste dag van de maand | laatste dag van die maand |
| laatste vorderingsstaat | eerste dag van de maand | Werkelijke voltooiingsdatum |

* + - * 1. De maandelijkse vorderingsstaten moeten de verschillende posten in dezelfde volgorde vermelden als de samenvattende opmeting bij de offerte. Bij elke post duidt de Opdrachtnemer het volgende aan:

Het volgnummer;

De voorziene hoeveelheid;

De eenheidsprijs;

De werkelijk uitgevoerde hoeveelheid (totaal sinds start van de werken);

Het product van de eenheidsprijs met deze hoeveelheid.

Hierna vermeldt de Opdrachtnemer de regelmatig goedgekeurde wijzigingen aan de opdracht en bijkomende werken op dezelfde manier.

* + - * 1. De Opdrachtgever nummert en dateert elke vorderingsstaat. Bij elke vorderingsstaat voegt hij een gedateerde en ondertekende schuldvordering.

Onmiddellijk na een maandelijkse periode verstuurt de aannemer de maandelijkse vorderingsstaat, de schuldvordering en de berekening van de prijsherziening in tweevoud en aangetekend naar de aanbestedende

overheid.

* + - * 1. De Opdrachtgever beschikt over een verificatie- en betalingstermijn overeenkomstig artikel 95 AUR. Deze betalingen geschieden in mindering van de Prijs.
        2. Na verificatie van de vorderingsstaat dient de Opdrachtnemer binnen de vijf (5) kalenderdagen zijn factuur in. Zodra de Opdrachtgever deze factuur ontvangt, verstuurt ze (een kopie van) de goedgekeurde vorderingsstaat samen met een betalingsaanvraag en exemplaar van deze factuur naar WiV. WiV betaalt de factuur in naam van de Opdrachtgever.
        3. De facturatie van de btw gebeurt volgens de geldende btw-wetgeving. Dit houdt onder andere in dat bij facturatie, wanneer er verschillende btw tarieven of vrijstellingen van toepassing zijn, de maatstaven van heffing op de factuur altijd door de facturerende partij, namelijk de opdrachtnemer, uitgesplitst dient te worden. Dit is in de btw wetgeving opgenomen in artikel 5, 8° van het Koninklijk besluit nr.1 van 29 december 1992 met betrekking tot de regeling voor de voldoening van de belasting over de toegevoegde waarde tot uitvoering van het btw-Wetboek. Deze uitsplitsing moet ook gebeuren indien de factuur met verlegging van heffing aangerekend wordt, het btw-bedrag zelf moet niet vermeld worden. Facturen zonder deze wettelijk verplichte uitsplitsing van de maatstaven van heffing zullen als onregelmatig beschouwd worden en geweigerd worden, zonder dat de betalingstermijn begint te lopen.
        4. Ook indien de vordering van de Bouwwerkzaamheden het bedrag vermeld onder Artikel 43.3.(a) overstijgt, bezorgt de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever de maandelijkse – maar dan virtuele - vorderingsstaten opdat onder meer de prijsherziening kan worden bepaald zoals bedoeld in Artikel 45. De facturen op deze virtuele vorderingsstaten zijn pro forma-facturen.
        5. Bij de Voorlopige Oplevering betaalt de Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer het saldo van de Prijs. Bij dit saldo houdt de Opdrachtgever de straffen en boetes af.

### Inhouding voor niet betaalde lonen, sociale lasten en verschuldigde bedragen

* + - * 1. Wanneer lonen of sociale zekerheidsbijdragen, evenals de bijbehorende belastingen verschuldigd voor het personeel dat op het Bouwterrein is of was tewerkgesteld en door een dienstcontract aan die aannemer of aan één van zijn onderaannemers is of was verbonden, of nog, aan de aannemer of aan één van zijn onderaannemers ter beschikking werd gesteld, niet zijn betaald, dan houdt de Opdrachtgever ambtshalve het brutobedrag van de achterstallige lonen en bijdragen in op de aan de aannemer verschuldigde bedragen.
        2. De Opdrachtgever betaalt die achterstallige lonen en maakt de sociale zekerheidsbijdragen alsmede de afhoudingen betreffende de inkomstenbelasting op die achterstallige lonen rechtstreeks over aan de rechthebbenden. Dit wordt verrekend op het saldo van de Prijs.

### Prijsherziening

* + - 1. Om rekening te houden met de evolutie van de lonen en van de materiaalkosten, zal er een herziening toegepast worden op de component Bouwwerkzaamheden van de Prijs. Deze herziening wordt bepaald volgens onderstaande modaliteiten en wordt opgemaakt volgens de maandelijkse staten van uitgevoerde werken, overeenkomstig art. 43.3.
      2. Voor de Opdracht is volgende herzieningsformule van toepassing:

|  |
| --- |
| p = P1 (a + b + c) + P2 (a + b + c) + .... + Pn (a + b + c) |
| D = p - (P1 + P2 + ... + Pn) |
| a + b + c = 1 |

waarin:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| p | = | aangepaste prijs van de werken, rekening houdend met de schommelingen die leiden tot een prijsherziening. |
| Pn | = | bedrag van de werken uitgevoerd tijdens de laatste maandelijkse periode van de uitvoeringstermijn. |
| P1, P2 … Pn-1 | = | werkelijke bedragen van de werken die tijdens de verschillende maandelijkse perioden worden uitgevoerd. De aannemer maakt de prijsherziening op volgens de maandelijkse staten van de uitgevoerde werken waarover u meer leest in de rubriek betalingsmodaliteiten. |
| a | = | conventionele parameter van het in de opdracht opgenomen aandeel van de handenarbeid. Dit is de handenarbeid op de bouwplaats, in een fabriek en in de werkplaats. Deze parameter is 0,40 voor al de opdrachten van werken, voltooiingwerken inbegrepen. Uitzondering zijn afzonderlijke opdrachten:  voor schilderwerken is de parameter 0,60; voor verwarmingsinstallaties, herstelling van deze installaties, het installeren van personen- en goederenliften is de parameter 0,55. |
| S | = | S wordt uitgedrukt in een getal met drie decimalen voor de categorieën A, B, C  & D en een getal met vier decimalen voor de categorieën Elektrische installaties & Liftinstallaties. Deze term vertegenwoordigt het conventionele gemiddelde loon dat geldt 10 kalenderdagen vóór de uiterste datum waarop u de offerte moest indienen.  De waarde S geeft de voor het bouwbedrijf geldende loonschalen en percentages van sociale lasten en verzekeringen weer, zoals bepaald door de federale overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie.  Categorie A: Algemene aanneming, ruwbouw  Categorie B: Dakbedekkingen – Voegwerken  Categorie C: Bevloering – Plafonnering – Bepleistering  Categorie D: Andere afwerkingen of Schilderwerken of Verwarmingsinstallaties (niet-elektrisch)  Er is een onderscheid tussen ondernemingen van 20 of meer werknemers en ondernemingen van minder dan 10 werknemers. Voor ondernemingen met een aantal werknemers van 10 tot en met 19 wordt de waarde S toegepast voor ondernemingen van 20 of meer werknemers.  Voor de afzonderlijke opdrachten voor installaties van personen- en goederenliften (categorie liftinstallaties), wordt rekening gehouden met het nationaal referentieloon dat door de federale overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie wordt aangenomen voor fabriek en werkplaats verhoogd met het percentage sociale lasten en verzekeringen.  Voor de afzonderlijke opdrachten betreffende elektrische installaties (categorie elektrische installaties) wordt rekening gehouden met het minimumuurloon van de hulpwerkman verhoogd met het percentage sociale lasten.  Er is een onderscheid tussen ondernemingen van 10 of meer werknemers en ondernemingen van minder dan 10 werknemers.    Per opdracht geldt maar 1 categorie. De aannemer kiest de categorie volgens het belangrijkste aandeel van de werken in die opdracht. |
| s1, s2 ... sn | = | gemiddeld uurloon (vastgesteld volgens dezelfde methode als bij de berekening van S) dat geldt op de 1ste dag van de periode in de vorderingsstaat.  s1 is het gemiddelde uurloon vanaf de startdatum van de werken. sn is het gemiddelde uurloon op de eerste dag van de laatste staat van de uitgevoerde werken, opgemaakt tijdens de contractuele uitvoeringstermijn. |
| b | = | conventionele parameter van het in de opdracht opgenomen aandeel van de aangewende of verwerkte producten.  Deze parameter is 0,35. Uitzondering voor de afzonderlijke opdrachten: bij schilderwerken is de parameter 0,15, bij de installatie of herstelling van verwarmingsinrichtingen en van personen- en goederenliften 0,20. |
| I | = | maandelijks indexcijfer (Mercuriale – Index I 2021) berekend door de federale overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie via een jaarlijks verbruik van de bijzonderste materialen en stoffen door het bouwbedrijf op de binnenlandse markt. Dit cijfer gaat over de kalendermaand vóór de uiterste indieningsdatum van de offertes. |
| i1, i2 ... in-1 | = | hetzelfde indexcijfer (Mercuriale – Index I 2021), maar dit geldt voor de kalendermaand vóór de eerste dag van de periode in de vorderingsstaat. |
| in | = | hetzelfde indexcijfer (Mercuriale - Index I 2021), maar dit geldt voor de kalendermaand vóór de eerste dag van de laatste termijn die binnen de contractuele uitvoeringstermijn valt. |
| c | = | vast deel dat niet voor herziening vatbaar is (c = 0,25). |
| D | = | bedrag van de prijsherziening. |
| en | = | De verhoudingen en worden beperkt tot een getal met 5 decimalen; het vijfde decimaal verhoogt u met 1 als het zesde decimaal gelijk is aan of hoger is dan 5.  De uitkomst van de vermenigvuldiging van deze quotiënten met de waarde van de parameters a en b, beperkt u ook tot 5 decimalen. Het vijfde decimaal verhoogt u met 1 als het zesde decimaal gelijk is aan of hoger is dan 5. |

Belangrijk: de aannemer mag de parameters a,b en c en de gekozen categorie tijdens de opdracht niet wijzigen.

# Bijlage 1. – Definities

Begrippen die in de Overeenkomst met hoofdletter zijn geschreven zijn hieronder gedefinieerd. Indien de definitie in enkelvoud is gegeven, wordt ook het meervoud daaronder begrepen. Indien de definitie in meervoud is gegeven, wordt ook het enkelvoud daaronder begrepen, één en ander tenzij anders aangegeven of uit de context blijkt dat het tegendeel het geval is.

|  |  |
| --- | --- |
| **Aanvangsbevel** | Het bevel tot aanvang van de Bouwwerkzaamheden door de Opdrachtgever met opgave van de datum waarop de Bouwwerkzaamheden uiterlijk een aanvang genomen moeten hebben. |
| **Aanvraag tot Deelneming** | De Aanvraag tot Deelneming (zoals bedoeld in de Selectieleidraad) die de Opdrachtnemer tijdens de plaatsingsprocedure heeft ingediend in antwoord op de Selectieleidraad. |
| **Addendum** | Een addendum bij de Overeenkomst ingevolge een wijziging aan de Overeenkomst. |
| **AUR** | Het Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels en van de overheidsopdrachten in de versie zoals van toepassing op de Opdracht ingevolge de aankondiging van de Opdracht in het Bulletin der Aanbestedingen en het Publicatieblad van de Europese Unie. |
| **Bijlage** | Een bijlage bij de Overeenkomst dan wel een bijlage daarvan. |
| **Bouwaanvraagdossier** | Het volledige dossier dat nodig is om een aanvraag tot het bekomen van een Omgevingsvergunning overeenkomstig het Definitief Ontwerp en om de Constructies overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst en het Definitief Ontwerp en het Verplicht Programma te realiseren. |
| **Bouwfase** | De periode waarin de Bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd, vanaf de datum van aanvang van de Bouwwerkzaamheden, zoals vermeld in het Aanvangsbevel, tot de Voltooiingsdatum. |
| **Bouwterrein** | De percelen waarop overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst de Constructies worden gerealiseerd, met kadastrale ligging te [kadastrale ligging in te vullen]. |
| **Bouwwerkzaamheden** | De werken voor de bouw van de Constructies tijdens de Bouwfase, met inbegrip van werforganisatie, het bouwrijp maken van het Bouwterrein, het gebeurlijk verleggen van rioleringen, kabels en nutsleidingen, de aansluiting op de verschillende netten, de lozing van bijvoorbeeld opgepompt bemalingswater alsook alle andere nodige maatregelen en werken om de Constructies te realiseren overeenkomstig het Definitief Ontwerp het Uitvoeringsdossier, het Verplicht Programma van Eisen en de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst. |
| **Constructies** | De onroerende goederen die door de Opdrachtnemer overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst voor wat betreft de Opdracht   * Op basis van het Voorontwerp verder zal worden ontworpen om te komen tot een Definitief Ontwerp en een Uitvoeringsdossier * Op basis van het Definitief Ontwerp en het Uitvoeringsdossier zal worden gerealiseerd. |
| **Contractdatum** | De datum waarop de Overeenkomst is gesloten tussen de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer |
| **Definitief Ontwerp** | Het definitief ontwerp inzake de Constructies dat de Opdrachtnemer overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst moet opstellen om te komen tot een Uitvoeringsdossier. |
| **Definitieve Oplevering** | De definitieve oplevering zoals bedoeld in de AUR inzake de Constructies. |
| **Definitieve Planning** | De definitieve planning die moet worden opgemaakt in de zin van Artikel 31.4. |
| **Dispute Board** | Het geschillenbeslechtingsorgaan zoals bedoeld in Artikel 12. Beide Partijen zullen op de eerste bijeenkomst van de Stuurgroep een expert aanduiden. Deze experten zullen op hun beurt een onafhankelijke derde aanduiden. Deze experten zullen op verzoek de Stuurgroep adviseren. Bij discussies zullen zij zonder ruggespraak en onpartijdig een gezaghebbend, in voorkomend geval bindend, advies formuleren. In overleg kunnen partijen ook gezamenlijk besluiten dat de Dispute Board zal bestaan uit één onafhankelijk expert. |
| **Einddatum** | De datum van Definitieve Oplevering. |
| **Geplande Voltooiingsdatum** | De in de Definitieve Planning door de Opdrachtnemer voorziene datum voor voltooiing en terbeschikkingstelling van de Constructies. |
| **Gunningsleidraad** | De gunningsleidraad met referte [vul hier het refertenummer in], gevoegd als **Bijlage 2**. |
| **Intellectuele Eigendomsrechten** | Alle intellectuele eigendomsrechten geregistreerd of niet, met inbegrip van maar niet beperkt tot auteursrechten, rechten op software, databankrechten, merkenrechten, rechten op tekeningen en modellen, octrooien, knowhow en zakengeheimen, alsook alle rechten die daarop betrekking hebben, met inbegrip van maar niet beperkt tot rechten van gebruik, vervolging, registratie en handhaving. |
| **Licentie** | Het gebruiksrecht zoals bedoeld in Artikel 25.2. |
| **Offerte** | De offerte van de Opdrachtnemer die ingevolge de mededingingsprocedure met onderhandeling op grond waarvan de Opdracht is gegund, is ingediend en op grond waarvan de Opdrachtgever de Opdracht aan de Opdrachtnemer heeft gegund, gevoegd als **Bijlage 4**. |
| **Omgevingsvergunning** | Een schriftelijke beslissing van de vergunningverlenende overheid houdende toelating voor een vergunningsplichtig project. Een definitieve, uitvoerbare en niet meer voor gerechtelijke en administratieve instanties aanvechtbare vergunning die wettelijk vereist is om de Constructies te realiseren. |
| **Ontwerpdocumenten** | Het Voorontwerp, het Definitief Ontwerp, het Bouwaanvraagdossier en het Uitvoeringsdossier. |
| **Ontwerpfase** | De periode vanaf de Contractdatum tot aan de start van de Bouwfase waarin de Ontwerpwerkzaamheden worden uitgevoerd. |
| **Ontwerpwerkzaamheden** | De prestaties inzake studie en ontwerp met betrekking tot de Constructies die worden geleverd tijdens de Ontwerpfase, zoals verder bepaald in de Artikelen 28 en volgende. |
| **Onvoorziene Omstandigheden** | De overeenkomstig Artikel 10 voor de Opdrachtnemer limitatief beschouwde onvoorziene omstandigheden. |
| **Opdracht** | De opdracht zoals aanbesteed via de Selectieleidraad en de Gunningsleidraad waarvan de uitvoering beheerst wordt door de Overeenkomst. |
| **Overeenkomst** | Huidige overeenkomst. |
| **Overheidsopdrachtenwet** | De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. |
| **Overmacht** | De omstandigheid dat de Opdrachtgever of de Opdrachtnemer onvermijdelijk niet of slechts met substantieel hogere kosten aan zijn verplichtingen op grond van de Overeenkomst kan voldoen en deze omstandigheid niet is veroorzaakt door de Partij die zich erop beroept. Mogelijke toepassingsgevallen zijn:   * Oorlog, burgeroorlog, gewapend conflict, vijandige daden in België of waarin België betrokken is; * Rebellie, aanslagen, terrorisme, revolutie of opstand in België; * Nucleaire explosies, ioniserende straling of radioactieve, chemische of biologische verontreiniging in of nabij het Bouwterrein voor zover ontstaan na de Contractdatum; * Een neerstortend vliegtuig of een drukgolf als gevolg van een supersonisch vliegend vliegtuig; * Natuurrampen zoals een orkaan, aardbeving, vloedgolf, vulkaanuitbarsting, aardverschuiving of meteorietinslag, voor zover deze door de bevoegde instanties als natuurramp worden erkend; * Detonatie van explosief materiaal; * Brand of explosies; * Een staking van een of meerdere hulppersonen van de Opdrachtgever   Corona (COVID-19) en/of andere pandemieën betreffen geen geval van overmacht. |
| **Planning** | De planning van de Opdrachtnemer inzake de realisatie van de Opdracht (met inbegrip van de voorziene fasering), met inbegrip van de Ontwerpwerkzaamheden en de Bouwwerkzaamheden met opgave van de uiterste deadline voor het aanleveren van het Definitief Ontwerp het Bouwaanvraagdossier, het Uitvoeringsdossier, de voltooiing van de Bouwwerkzaamheden en het verkrijgen door de Opdrachtnemer van het PV van Voorlopige Oplevering. |
| **Prestaties** | De Ontwerpwerkzaamheden en de Bouwwerkzaamheden |
| **Prijs** | De prijs, die de Opdrachtgever ingevolge en overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van de Overeenkomst zal betalen aan de Opdrachtnemer voor de uitvoering van Ontwerpwerkzaamheden en de Bouwwerkzaamheden, zoals aangeboden in de Offerte, |
| **PV van Definitieve Oplevering** | Het proces-verbaal van definitieve oplevering zoals bedoeld in de AUR inzake de Constructies. Ingeval van weigering van de Definitieve Oplevering wordt het proces-verbaal PV van Weigering tot Definitieve Oplevering genoemd. |
| **PV van Voorlopige Oplevering** | Het proces-verbaal van voorlopige oplevering zoals bedoeld in de AUR inzake de Constructies. Ingeval van weigering van de Voorlopige Oplevering wordt het proces-verbaal PV van Weigering tot Voorlopige Oplevering genoemd. |
| **Regelgeving** | Elke toepasselijke bepaling die is neergelegd in een wettelijke bepaling (waaronder begrepen wetten in formele zin, lagere wetgeving en bepalingen van internationaal recht of EU-recht) of in een ander algemeen verbindend voorschrift of in een besluit (waaronder ook begrepen een beschikking, aanwijzing, richtlijn en verzoek) van enig overheidsorgaan, op nationaal, supranationaal of intergouvernementeel niveau (waaronder ook begrepen een bestuursorgaan of toezichthoudende of beleidsbepalende instantie). |
| **Selectieleidraad** | De Selectieleidraad, gevoegd als **Bijlage 3**. |
| **SPV** | Projectvennootschap (*special purpose vehicle*) opgericht door de Opdrachtnemer om de verbintenissen ingevolge de Overeenkomst over te nemen om ten aanzien van de Opdrachtgever als (nieuwe) Opdrachtnemer te fungeren. |
| **Tekortkoming Opdrachtgever** | Een tekortkoming of nalatigheid van de Opdrachtgever in de uitvoering van haar verbintenissen op grond van de Overeenkomst, zoals bedoeld in Artikel 8. |
| **Tekortkoming Opdrachtnemer** | Een tekortkoming of nalatigheid van de Opdrachtnemer in de uitvoering van haar verbintenissen op grond van de Overeenkomst, zoals bedoeld in Artikel 7. |
| **Uitvoeringsdossier** | Het geheel van (technische) documenten (waaronder meetstaten, technische lastenboeken, plannen, …) die voor de uitvoering van de Bouwwerkzaamheden om de Constructies te realiseren nodig zijn, onder meer het Definitief Ontwerp, technische lastenboeken, meetstaten (met inbegrip van een gedetailleerde raming van de kostprijs van de Bouwwerkzaamheden, plannen, technische fiches en de Definitieve Planning. |
| **Vaste Onderaannemer** | De door de Opdrachtnemer in zijn Aanvraag tot Deelneming (en zijn Offerte) ingezette onderaannemer voor de hoedanigheden zoals bedoeld in de Selectieleidraad waarover de Opdrachtnemer volgens de Selectieleidraad dient te beschikken. |
| **Verplicht Programma** | Het geheel aan prestatie-eisen van de Opdrachtgever voor de Opdracht, met name de Constructies, gesteld als minimale output, waaraan het Voorontwerp wordt geacht te voldoen en waaraan het Definitief Ontwerp, het Uitvoeringsdossier en de Constructies zelf dient te voldoen, als opgenomen in de Gunningsleidraad. |
| **Voltooiingsdatum** | De datum van het PV van Voorlopige Oplevering. |
| **Voorlopige Oplevering** | De voorlopige oplevering zoals bedoeld in de AUR. |
| **Waarborgtermijn** | De waarborgtermijn zoals bedoeld in de AUR van twee (2) jaren die een aanvang neemt vanaf de Voorlopige Oplevering. |

# Bijlage 2. – Gunningsleidraad

# Bijlage 3. – Selectieleidraad

# Bijlage 4. – Offerte

# Bijlage 5. – Ontwerpdocumenten en planning