



## **Modelbepalingen beoordelingsfase, ontwerpfase en uitvoeringsfase**

*behorende bij de artikelen 3.1, eerste lid, 4.1, eerste lid, en 5.1, eerste lid*

### **A. Modelbepalingen beoordelingsfase, behorende bij artikel 3.1, eerste lid**

*Modelbepalingen voor de opdracht tot beoordeling en de uitvoering daarvan*

Voor de opdracht tot beoordeling en de uitvoering daarvan worden in ieder geval de volgende voorwaarden opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:

- De opdrachtnemer werkt aardbevingsbestendig conform de NEN-EN 1998 en NPR 9998:2020. Er wordt daarnaast gebruik gemaakt van Eurocode 8, Ontwerp en berekening van aardbevingsbestendige constructies als daar in NEN-EN 1998 en NPR 9998:2020 naar wordt verwezen.
- De kostenraming wordt op basis van NEN 2699:2017 opgesteld, waarin alle kosten en verwachte risico's zijn opgenomen en zijn afgeprijsd volgens marktconforme bedragen met een uitwerking op ten minste detailniveau 4 van NEN 2699:2017.
- Bij het uitvoeren van de kostenraming hanteert de opdrachtnemer het niveau van de bestaande toestand van het gebouw, zoals vastgelegd in opnamerapportages. Indien de bestaande toestand van het gebouw onvoldoende is onderbouwd in de opnamerapportages, wordt het verbouwniveau van NEN 8700:2011 aangehouden en wordt dit expliciet vermeld in de rapportage.
- Indien de opdrachtnemer een acuut onveilige situatie constateert meldt hij deze aan de opdrachtgever en de Minister.

*Modelbepalingen voor aansprakelijkheid en verzekering*

De volgende voorwaarden, betreffende aansprakelijkheid en verzekering, worden ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:

- De opdrachtnemer is op passende wijze verzekerd voor de aangenomen opdracht en beschikt over een toereikende beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.
- De opdrachtnemer treft voor eigen rekening die maatregelen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om kostenverhogende effecten en vertragende gevolgen te minimaliseren.

### **B. Modelbepalingen ontwerpfase, behorende bij [artikel 4.1, eerste lid](#)**

*Modelbepaling voor het rechtskarakter van de overeenkomst en de toepasselijke voorwaarden*

De volgende voorwaarde, betreffende het rechtskarakter van de overeenkomst en de toepasselijke voorwaarden wordt ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen opdrachtgever en opdrachtnemer:

- Door de opdrachtnemer zelf van toepassing verklaarde voorwaarden worden met de overeenkomst uitdrukkelijk uitgesloten.

### *Modelbepalingen voor de opdracht tot het opstellen van een definitief ontwerp of uitvoeringsgereed ontwerp*

De volgende voorwaarden, betreffende de opdracht tot het opstellen van een definitief ontwerp of uitvoeringsgereed ontwerp, worden ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:

- De opdrachtgever draagt aan de opdrachtnemer op om ontwerpwerkzaamheden van het versterkingsadvies uit te werken tot een definitief ontwerp of uitvoeringsgereed ontwerp, en wel op zodanige wijze dat na realisatie van het ontwerp het gebouw voldoet aan de veiligheidsnorm van  $10^{-5}$ , bedoeld in [artikel 52d, tweede lid, onderdeel a, van de Mijnbouwwet](#).
- De opdrachtnemer voert eventuele seismische berekeningen uit volgens NPR 9998:2020.
- Het ontwerp wordt 'natuurinclusief' ontworpen volgens de Generieke Ontheffing NCG 2021.

### *Modelbepalingen voor het honorarium ontwerpwerkzaamheden*

De volgende voorwaarden, betreffende het honorarium ontwerpwerkzaamheden, worden ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:

- De door opdrachtnemer te verrichten ontwerpwerkzaamheden, voor de ontwerpwerkzaamheden benodigde onderzoeken en overige voorbereidende werkzaamheden worden gehonoreerd als een vast honorariumbedrag dat in vaste deelbedragen is verdeeld per ontwerpfase.
- Het vaste honorariumbedrag van € ..... excl. BTW (€ .....incl. BTW) inclusief verschotten, kantoorkosten en overige voorbereidingskosten wordt als volgt per fase verdeeld:
  - Fase
  - Definitief ontwerp ..... €
  - Uitvoeringsgereed ontwerp ..... €

### *Modelbepaling voor de contractdocumenten*

De volgende voorwaarde, betreffende de contractdocumenten, wordt ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:

- De volgende contractdocumenten omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen van partijen evenals de eisen waaraan de door de opdrachtnemer te verrichten werkzaamheden moeten voldoen:
  - a. Overeenkomst;
  - b. Versterkingsadvies met eventueel verificatierapport;
  - c. Offerte.

### *Modelbepalingen voor de ontwerpwerkzaamheden*

De volgende voorwaarden, betreffende de ontwerpwerkzaamheden, worden ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:

- De te ontwerpen versterkingsmaatregelen worden gebaseerd op de Groninger Maatregelencatalogus.

- De opdrachtnemer voert de ontwerpwerkzaamheden in overeenstemming met de bepalingen uit de Generieke ontheffing NCG 2021 uit. Hiertoe neemt de opdrachtnemer contact op met de bij NCG ter beschikking staande supervisor Flora en Fauna.
- De bij iedere opvolgende ontwerpfasen behorende ramingen worden door de opdrachtnemer op basis van de Groninger Maatregelencatalogus opgesteld en vormen uiteindelijk de basis voor definitieve prijsvorming op technisch ontwerpniveau. De ramingen zijn ingericht volgens detailniveau 6 van de NEN 2699:2017 en volgens het format dat in de Groninger Maatregelencatalogus is opgenomen.

#### *Modelbepaling voor aansprakelijkheid en verzekering*

De volgende voorwaarde, betreffende de aansprakelijkheid en verzekering, wordt ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:

- De door de opdrachtnemer te vergoeden schade is per opdracht beperkt tot een bedrag gelijk aan driemaal de advieskosten, met een minimum van € 75.000 per jaar en met een maximum van € 2.500.000 per jaar.

#### *Modelbepaling voor geschilbeslechting*

De volgende voorwaarde, betreffende de geschilbeslechting, wordt ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:

- Geschillen tussen partijen die gaan over een verschil van mening of verschil van inzicht over de door opdrachtnemer te leveren kwaliteit in relatie tot de gestelde contractvoorwaarden, worden voorgelegd aan door de burgerlijk rechter.

### **C. Modelbepalingen uitvoeringsfase, behorende bij [artikel 5.1, eerste lid](#)**

#### *Modelbepalingen voor het rechtskarakter van de overeenkomst en de toepasselijke voorwaarden*

De volgende voorwaarden, betreffende het rechtskarakter van de overeenkomst en de toepasselijke voorwaarden, worden ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:

- Op de overeenkomst zijn van toepassing de [Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en technische installatiewerken 2012](#) (UAV 2012), tenzij daarvan in deze bijlage wordt afgeweken.
- De opdrachtnemer verklaart genoegzaam bekend te zijn met de toepasselijke (algemene) voorwaarden van de [UAV 2012](#).
- Door de opdrachtnemer zelf van toepassing verklaarde voorwaarden worden met de overeenkomst uitdrukkelijk uitgesloten.

#### *Modelbepalingen voor de opdracht tot het realiseren van de versterkingswerkzaamheden en daaraan gerelateerde werkzaamheden*

De volgende voorwaarden, betreffende de opdracht tot het realiseren van de versterkingswerkzaamheden en daaraan gerelateerde werkzaamheden worden ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:

- De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de planningscoördinatie in het kader van tijdelijke huisvesting en informeert opdrachtgever over het moment van de (terug)verhuizing van de bewoner(s), uit te voeren door een door opdrachtgever zelf in te schakelen verhuizer. Kostenverhogende omstandigheden in het verhuizingsproces als gevolg van aan opdrachtnemer toe te rekenen wijzigingen in de uitvoerings- en daarmee verhuisplanning komen voor rekening van de opdrachtnemer.
- De aansprakelijkheid van de opdrachtnemer is beperkt tot een maximum van € 2.500.000,- per gebeurtenis en per jaar, waarbij samenhangende gebeurtenissen als één gebeurtenis worden gezien.
- In aanvulling op [paragraaf 2, onderdeel 4, van de UAV 2012](#) worden bij onderlinge tegenstrijdigheden of onduidelijkheden in de verschillende contractdocumenten gehanteerd, in die volgorde:
  - a. de [UAV 2012](#);
  - b. de overeenkomst tussen opdrachtgever en opdrachtnemer;
  - c. het uitvoeringsgereed ontwerp;
  - d. de aanbieding.

#### *Modelbepalingen voor kwaliteitsborging*

De volgende voorwaarden, betreffende kwaliteitsborging, worden ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:

- De opdrachtnemer voert de werkzaamheden uit onder een eigen kwaliteitsmanagementsysteem. Vanuit de opdrachtgever is geen sprake van nauwlettend toezicht tijdens de werkzaamheden. Het belangrijkste element van het kwaliteitsmanagement van de opdrachtnemer is dat deze zelf zijn productieprocessen en werkzaamheden in een door de opdrachtnemer op te stellen kwaliteitsplan beschrijft, risico's identificeert en beheerst, tijdig afwijkingen signaleert en passende (correctieve of corrigerende) maatregelen neemt en dit hele proces regelmatig evalueert op doeltreffendheid. De hiermee gepaard gaande werkzaamheden en kosten zijn begrepen in de aanneemsom.
- De opdrachtnemer geeft voor aanvang van de werkzaamheden in een keuringsplan aan voor welke onderdelen van het werk fotomateriaal, verificaties en keuringen zullen worden vastgelegd en uitgevoerd. De opdrachtgever heeft het recht aan te geven bij welke van deze momenten deze zelf of een vertegenwoordiger namens de opdrachtgever aanwezig zal zijn.
- Van de uitgevoerde werkzaamheden legt de opdrachtnemer de gerealiseerde kwaliteit en werkwijze met fotomateriaal, verificaties en keuringen vast zodat daaruit tijdens en na realisatie op navolgbare wijze valt af te leiden dat de werkzaamheden volgens de eisen zijn uitgevoerd. De opdrachtnemer neemt deze informatie op in een rapport dat onderdeel is van het opleverdossier, zolang de [Wet kwaliteitsborging voor het bouwen](#) nog niet (helemaal) in werking is getreden.

- Er is geen sprake van directievoering door de opdrachtgever zoals bepaald in [paragraaf 3 van de UAV 2012](#).
- De opdrachtgever of een door hem aangewezen partij mag altijd werkzaamheden van de opdrachtnemer en/of haar onderaannemer(s) inspecteren en/of keuren.
- De opdrachtnemer verleent altijd medewerking aan de opdrachtgever voor het verrichten van een systeem-, proces- of producttoets. De opdrachtnemer levert hiervoor desgevraagd aan opdrachtgever de daartoe benodigde documenten en overige informatie. Indien sprake is van een onevenredige inspanning voor opdrachtnemer, dan kan deze eventuele gevolgen voor de planning en/of de aanneemsom inzichtelijk maken en komen deze kosten voor rekening van de opdrachtgever.
- Inspecties, daaruit voortvloeiende of anderszins door de opdrachtgever afgegeven (goed)keuringen en/of termijnbetalingen ontslaan de opdrachtnemer op geen enkele wijze van zijn verplichtingen en/of aansprakelijkheid uit hoofde van de overeenkomst.

#### *Modelbepaling voor garanties*

- De volgende voorwaarde voor de garanties wordt ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:
- De opdrachtnemer verleent de opdrachtgever de garanties volgens de gestelde garantietermijnen, die zijn opgenomen in tabel 1.1.

**Tabel 1.1 Garantietermijnen**

<b>Algemeen:</b>	
• Standaard garantietermijn, tenzij anders vermeld	6 jaar
<b>Fundering:</b>	
• Paalfunderingen	10 jaar
• Funderingsconstructie m.b.t. het optrekken van vocht tot bovenzijde beganegrondvloer.	10 jaar
• Vloerisolatie 2 jaar volledig en 5 jaar aflopend	2 jaar
<b>Gevels/extern:</b>	
• Elementen t.b.v. constructieve versterking	10 jaar
• Vooraf vervaardigde betonnen onderdelen	10 jaar
• Metselwerk	6 jaar
• Fabrieksmatig aangebrachte oppervlakte behandelingen/poeder coatings/ moffelwerk op alle onderdelen	5 jaar
• Kunststof dakbedekking (waaronder EPDM en PVC)	20 jaar
• Bitumineuze dakbedekking	10 jaar

• Gevel, dak en bergingen (incl. isolatie)	10 jaar
• Timmerwerk	6 jaar
• Kunststof kozijnen / ramen / deuren / beglazing	10 jaar
• Hang en sluitwerk	1 jaar
• Houten buitendeuren	6 jaar
• Garagedeuren, trap-, balkonhekken en soortgelijke materialen	2 jaar
• Zonwerende en/of isolerende beglazing	3 jaar
• Fabrieksgarantie op zonwerende en/of isolerende beglazing	10 jaar
• Coating Dakplaten	10 jaar
• Fabrieksgarantie op coating dakplaten	20 jaar
• Dakgoten en hemelwaterafvoeren: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kunststof</li> <li>○ Zink/ verzinkt</li> </ul>	6 jaar 6 jaar 3 jaar
• Indien niet aantoonbaar het voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd	
• Geïsoleerde kantplanken	6 jaar
• Bestrating op verzakking	6 maand

<b>Intern:</b>	
• Dagkant betimmeringen en vensterbanken	5 jaar
• Kromtrekken bewegende delen in binnen- en buitenkozijnen meer dan 10mm t.o.v. de loodlijn	1 jaar
• Schilderwerk (op hechting)	1 jaar
• Behangwerk (op hechting)	1 jaar
• Tegelwerk	5 jaar
• Voegwerk	5 jaar
• Kitwerk	3 jaar
• Wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen welke geen constructieve functie hebben, indien en voor zover niet uitgezonderd in de garantie-uitsluitingen dan wel zoveel korter als geldt in gevolge van de garantietermijnen	2 jaar

• Meer dan normale verkleuring van stuc- en spuitwerk	6 maand
• Natuur- en kunststeen onderdelen	5 jaar
• Aanrechtbladen	1 jaar
<b>E-Installatie:</b>	
• Installatie zonnepanelen en omvormer	2 jaar
• Fabrieksgarantie op de zonnepanelen en de omvormer, gegeven een vermogensgarantie van 90% na 10 jaar	10 jaar
• Elektrotechnische installaties	2 jaar
• Meet- en regeltechniek	2 jaar

<b>W-installatie:</b>	
• Installatie mechanische ventilatie	2 jaar
• Fabrieksgarantie op de mechanische ventilatie componenten	2 jaar
• Installatie warm- en koud tapwater installaties	2 jaar
• Installatie verwarmingsinstallaties	2 jaar
• Fabrieksgarantie op boiler en verwarmingsinstallaties • Indien fabrikant langere termijnen aanhoud worden deze beschikbaar gesteld en aangehouden.	2 jaar
• Sanitair	1 jaar
• Buitenriolering + drainage	2 jaar
• Binnenriolering	5 jaar

<b>Overig:</b>	
• Zonwering	2 jaar

#### *Modelbepalingen voor opleververplichtingen*

De volgende voorwaarden voor de opleververplichtingen worden ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:

- Het werk wordt alleen dan overeenkomstig [paragraaf 10, onderdeel 1, van de UAV 2012](#) door de opdrachtgever geaccepteerd en als opgeleverd beschouwd indien de opdrachtnemer heeft voldaan aan alle onderstaande verplichtingen:
  - a. Het werk door de opdrachtnemer volledig is gerealiseerd conform het uitvoeringsgereed ontwerp en in overeenstemming met de eisen zoals vastgelegd in de contractdocumenten, de vergunningen en alle overige toepasselijke publiek-

en privaatrechtelijke voorschriften en richtlijnen, een en ander in goede en volledige werking, gereed en geschikt voor ingebruikname. Voldoet het werk niet aan die eisen dan is er sprake van een gebrek. Een gebrek wordt door de opdrachtnemer onverwijld hersteld en kan tot die tijd oplevering in de weg staan.

- b. Alle aanpassingen aan tot het werk behorende technische installaties zijn bij de oplevering ingeregeld en getest en werken naar behoren conform de daaraan volgens de overeenkomst gestelde eisen, waarbij geldt dat voor zover deze technische installaties nog niet volledig ingeregeld kunnen zijn, deze, zodra zij ingeregeld kunnen worden, door de opdrachtnemer binnen de onderhoudsperiode worden ingeregeld.
  - c. Alle tot het werk behorende, zowel openbare als niet openbare, infrastructuur is gerealiseerd en alle tot het werk behorende voorzieningen functioneren deugdelijk.
  - d. De opdrachtnemer coördineert de aansluiting van het werk op stadsverwarming, waterleiding, riolering, gas en elektriciteit en ook op het telefoon- en internet/Wi-Fi netwerk zodanig, dat die voltooid (en werkend) zijn bij oplevering. Indien er al sprake is van een voltooide en werkende aansluiting, dan draagt opdrachtnemer zorg dat deze aansluiting werkend is bij oplevering.
  - e. De opdrachtgever ondertekent een proces-verbaal van oplevering en keurt het werk goed.
  - f. De opdrachtnemer overlegt aan de opdrachtgever een volledig opleverdossier dat aan de daaraan gestelde eisen voldoet, waaronder in ieder geval begrepen de gegevens en bescheiden die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst en daarvoor uitgevoerde werkzaamheden zoals keuringsrapporten, (revisie)tekeningen en berekeningen betreffende de tot stand gebrachte werkzaamheden en eventueel bijbehorende installaties, een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, en gebruikshandleidingen en/of onderhoudsinstructies en garantieverklaring(en) van de opdrachtnemer en leveranciers en/of onderaannemers.
- Ingebruikneming van het gebouw door de opdrachtgever betekent geen aanvaarding van het werk en ook niet dat het werk als opgeleverd kan worden beschouwd.
  - De opdrachtnemer draagt zorg voor een verklaring dat de woning bij oplevering voldoet aan de veiligheidsnorm van  $10^{-5}$ , bedoeld in [artikel 52d, tweede lid, onderdeel a, van de Mijnbouwwet](#), volgens de NPR 9998:2020.

#### *Modelbepaling voor aansprakelijkheid voor gebreken na oplevering*

De volgende voorwaarde voor de aansprakelijkheid voor gebreken wordt ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:

- [Paragraaf 12, onderdelen 1 en 2 van de UAV 2012](#) zijn niet van toepassing. De opdrachtnemer is aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de opdrachtnemer zijn toe te rekenen.

#### *Modelbepaling voor verzekering*

De volgende voorwaarde voor de verzekering wordt ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:



- In aanvulling op de in [paragraaf 43b van de UAV 2012](#) genoemde personen worden ook onderaannemers, neven-opdrachtnemers en overige bij de uitvoering van de werkzaamheden betrokken partijen als verzekerden aangemerkt.

#### *Modelbepalingen voor geschilbeslechting*

De volgende voorwaarden voor de geschilbeslechting worden ten minste opgenomen in de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer:

- [Paragraaf 49 van de UAV 2012](#) is niet van toepassing.
- Geschillen tussen partijen die gaan over een verschil van mening en verschil van inzicht over de door opdrachtnemer te leveren kwaliteit in relatie tot de gestelde contractvoorwaarden en andere uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, worden voorgelegd aan de burgerlijk rechter.