

AANNEMINGSOVEREENKOMST

voor het realiseren van bedrijfsunit **x-x** binnen het te realiseren bedrijfsverzamelgebouw
op het adres Frontstraat 11a te Uden

in opdracht van _____ te _____

Ontwerp:

Iso-Construct bv
Kalandersstraat 51
Postbus 290
7460 AG RIJSSEN
Tel.: 0548 - 537900
E-mail: info@nieuwenhuisbouwbedrijf.nl

Aannemer:

Bouwbedrijf Nieuwenhuis bv
Kalandersstraat 51
Postbus 290
7460 AG RIJSSEN
Tel.: 0548 - 537900
E-mail: info@nieuwenhuisbouwbedrijf.nl



Partijen:

1. **Bouwbedrijf Nieuwenhuis bv** (KVK nr. 06.04.99.08), rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Kolk in zijn hoedanigheid van directeur, gevestigd en kantoorhoudend aan de Kalandersstraat 51 te 7461 JL Rijssen (postadres: postbus 290, 7460 AG Rijssen), hierna ook te noemen '**de aannemer**',

en

2. Bedrijfsnaam:

KvK-Nr:.....

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door :.....

In de hoedanigheid van:.....

Gevestigd te (adres, postcode, plaatsnaam):.....

.....

Telefoonnummer:.....

E-mailadres:.....

2. Privé persoon (meerdere mogelijk):

Id. kaart nr.:.....

Pasp-nr:.....

Geboortedatum :.....

Geboorteplaats:.....

Getrouwd of (geregistreerd-) partnerschap:.....

Postcode:.....

Plaats:.....

Adres:.....

E-mailadres:.....

Telefoonnummer:.....,

hierna ook te noemen '**de opdrachtgever**',

waarbij de aannemer en opdrachtgever samen als '**partijen**' kunnen worden aangeduid,

nemen het volgende in aanmerking:



BDB-indexcijfer (Bureau Documentatie Bouwwezen te Bodegraven) dat geldt in de maand waarin aannemer zal starten met de bouw van de bedrijfsunit, gerekend vanaf 01-05-2026. Deze indexatie komt voor rekening van de koper.

4. De onherroepelijke omgevingsvergunning is op het moment van ondertekening van deze aannemingsovereenkomst nog niet afgegeven. Zodra aannemer in het bezit is van deze vergunning en uit de bijbehorende vergunningsstukken, constructieberekeningen en/of andere aan de vergunning verbonden documenten blijkt dat aanpassingen aan het bouwplan noodzakelijk zijn, met uitzondering van de in **bijlage 2** genoemde verrekeringen (zoals bijv. eventuele aanpassingen aan fundatie, verrekening nutsvoorzieningen en aanpassing grondbalans zoals vastgelegd in de toepasselijke technische omschrijving) danwel uitsluitingen (zoals benoemd in punt H90 van de toepasselijke technische omschrijving), dan zullen de daarmee gepaard gaande noodzakelijke kostenverhogingen worden doorberekend aan opdrachtgever en opdrachtgever is deze kosten aan aannemer verschuldigd.

Deze kostenverhogingen worden naar rato verdeeld over het totale bouwproject, dat wil zeggen over alle 14 bedrijfsunits. Het aandeel dat op grond van deze verdeling aan de betreffende bedrijfsunit wordt toegekend, komt daarmee voor rekening van de opdrachtgever.

5. Als het aandeel van de opdrachtgever in deze noodzakelijke kostenverhoging leidt tot een stijging van meer dan 3% van de totale koopsom (de in artikel 3 genoemde aanneemsom + de koopsom die opdrachtgever aan ontwikkelaar moet betalen tezamen), dan heeft de opdrachtgever het recht om zowel de koopovereenkomst als de aanneemovereenkomst gezamenlijk kosteloos te ontbinden. De ontbinding dient in dat geval binnen uiterlijk vijf (5) werkdagen na schriftelijke bekendmaking van de kostenverhoging door de aannemer, door de opdrachtgever schriftelijk kenbaar te worden gemaakt bij aannemer en ontwikkelaar.
6. Op dit moment zijn er nog geen sonderingen uitgevoerd op de bouwlocatie en de grondslag (benodigde fundering e.d.) is nog niet definitief bekend. Een nadere toelichting hierover is opgenomen in paragraaf 00.0.01 van de toepasselijke technische omschrijving. Afhankelijk van de uitkomsten van de sonderingen en wat vervolgens nodig en vereist is kunnen hier voor opdrachtgever nog aanvullende financiële verplichtingen uit voortvloeien. Aannemer zal opdrachtgever hierover informeren nadat er duidelijkheid is gekomen over de sonderingen.
7. De bouw van de bedrijfsunit geschiedt conform de als **bijlage 2** bijgevoegde technische omschrijving (TO nr. B26014, d.d. 01-04-2026) en **bijlage 1** en eventueel bij dit contract aanwezige staten van wijziging. Aannemer staat buiten de koopovereenkomst die opdrachtgever met de ontwikkelaar sloot en is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken of andere vorderingen die opdrachtgever zou hebben op ontwikkelaar.
8. De bouw van de bedrijfsunit geschiedt verder naar de eis van goed en deugdelijk werk en met inachtneming van de voorschriften van overheid, waterleidingbedrijf en energiebedrijven.
9. Voor aanvang van de bouw zal de bouwkaavel c.q. het appartementsrecht met betrekking tot de bedrijfsunit in volledige eigendom van de opdrachtgever dienen te zijn en dus door ontwikkelaar aan opdrachtgever geleverd moeten zijn. Ook zullen voor alle 14 bedrijfsunits aannemingsovereenkomsten met aannemer moeten zijn gesloten voordat aannemer zal starten met de bouw. Is hier nog geen sprake van dan kan aannemer de start van de bouw van de bedrijfsunit opschorten.

- a. Als de aannemer met werkzaamheden op grond van deze overeenkomst is gestart voordat de levering van de ontwikkelaar aan opdrachtgever heeft plaatsgevonden, is opdrachtgever



- aan de aannemer bouwrente verschuldigd vanaf de startdatum van de bouw van de bedrijfsunit van opdrachtgever tot de daadwerkelijke passeerdatum van de akte van levering.
- b. De bouwrente wordt berekend over de in artikel 3 overeengekomen aanneemsom tegen een rentepercentage van 5% per jaar. Aannemer zal opdrachtgever informeren over het totaalbedrag van de verschuldigde bouwrente.
 - c. De verschuldigde bouwrente is opdrachtgever direct opeisbaar aan aannemer verschuldigd en zal uiterlijk bij het passeren van de akte bij de notaris moeten zijn gestort.
10. De aannemer verbindt zich de bouw in regelmatig tempo voort te zetten, onvoorziene omstandigheden en omstandigheden die buiten haar macht zijn gelegen voorbehouden en de te bouwen bedrijfsunit geheel voltooid en volgens deze overeenkomst te zullen opleveren aan opdrachtgever, nadat opdrachtgever geheel aan zijn (financiële) verplichtingen richting aannemer zal hebben voldaan. De laatste termijnbetaling dient bij de oplevering van de bedrijfsunit aan aannemer zijn voldaan (zie ook artikel 21).
11. De bedrijfsunit is tot aan de dag van de oplevering voor risico van de aannemer.
12. Paragraaf 9 (Opneming en goedkeuring) en paragraaf 10 (Oplevering) van de toepasselijke UAV zijn niet van toepassing op de rechtsverhouding tussen partijen en in plaats daarvan komen partijen de volgende regeling voor de oplevering en goedkeuring overeen:
- I. De aannemer informeert opdrachtgever schriftelijk wanneer de bedrijfsunit voltooid is en wanneer de oplevering kan plaatsvinden. Deze oplevering zal zo spoedig mogelijk na deze kennisgeving van aannemer plaatsvinden;
 - II. Bij de oplevering wordt er vastgelegd of er volgens opdrachtgever gebreken zijn die goedkeuring van de bedrijfsunit in de weg staan;
 - III. De door opdrachtgever geconstateerde gebreken zullen worden vastgelegd en door aannemer worden hersteld. De aannemer informeert opdrachtgever schriftelijk wanneer dit herstel is uitgevoerd en wanneer voor die gebreken oplevering kan plaatsvinden. Deze oplevering zal zo spoedig mogelijk na deze kennisgeving van aannemer plaatsvinden;
 - IV. Kleine gebreken die van ondergeschikt belang zijn met betrekking tot de gebruiksfunctie van de bedrijfsunit en de ingebruikneming daarvan, zijn voor opdrachtgever geen rechtsgeldige reden om goedkeuring van het werk te onthouden;
 - V. Als er bij de oplevering geen gebreken (behoudens die onder IV genoemd) zijn geconstateerd dan wordt de bedrijfsunit geacht op de dag van de oplevering te zijn goedgekeurd door opdrachtgever;
 - VI. De dag waarop de bedrijfsunit is of geacht wordt te zijn goedgekeurd, geldt als dag waarop de bedrijfsunit als opgeleverd wordt beschouwd.

Partijen komen overeen dat daar waar in de toepasselijke UAV geschreven wordt over paragraaf 10 (Oplevering) bedoeld wordt hetgeen in dit artikel is overeengekomen over de oplevering en goedkeuring.

13. Eventuele gebreken aan de bedrijfsunit die binnen twee maanden na de datum van oplevering door partijen schriftelijk zijn vastgesteld, zullen door de aannemer voor zijn rekening worden hersteld in verband met de onderhoudstermijn. Het herstel van deze geconstateerde gebreken zal plaatsvinden op een nader tussen partijen vast te stellen tijdstip, één en ander voor zover deze gebreken niet zijn te wijten aan onoordeelkundig en/of onzorgvuldig gebruik door de opdrachtgever (of door opdrachtgever ingeschakelde derden) of veroorzaakt door een van buiten komend onheil. Opdrachtgever moet alle medewerking verlenen om op de afgesproken datum, waarop het herstel zal plaatsvinden, aanwezig te zijn, bij gebreke waarvan hij zich verbindt de daaruit voortvloeiende kosten voor zijn rekening te nemen, welke kosten alsdan vóór de verdere uitvoer van het herstel aan



de aannemer moeten zijn betaald. Gebreken in de onderhoudstermijn die geen uitstel verdragen, zullen direct gerepareerd worden als dat mogelijk is.

14. Eventuele gevolgschade (zoals bijv. aan eigendommen van een opdrachtgever en/of derden) is nimmer voor rekening van de aannemer. Opdrachtgever vrijwaart aannemer voor dergelijke aanspraken van derden.
15. De aannemer is op geen enkele wijze aansprakelijk voor schade van de opdrachtgever, welke schade is ontstaan als gevolg van werkstaking onder werknemers van de aannemer, onderaannemers of leveranciers, ongeacht of de werkstaking in georganiseerd verband plaatsvindt.
16. Op deze overeenkomst zijn de (algemene) voorwaarden van toepassing die genoemd staan in de technische omschrijving (waaronder de toepasselijkheid van de UAV 2012), inclusief de aanvullingen daarop en afwijkingen daarvan in deze overeenkomst en in de technische omschrijving zelf. Bij eventuele strijdigheden, prevaleert de tekst van deze overeenkomst. Een exemplaar van de UAV 2012 is op schriftelijk verzoek van opdrachtgever digitaal verkrijgbaar voor opdrachtgever.
17. De aanneemsom dient door opdrachtgever te worden voldaan in 8 termijnen, en wel volgens onderstaand termijnschema:

<u>Termijn</u>	<u>Termijnpercentage</u>	<u>Termijnbedrag</u>	<u>omschrijving</u>
1	10%	€ -	Bij opdracht (vervalt bij levering grond cq. start bouw)
2	15%	€ -	Bij start aanleg fundering
3	20%	€ -	Bij gereedkomen begane grondvloer
4	20%	€ -	Bij start leggen verdiepingsvloerplaten
5	15%	€ -	Bij start leggen dakplaten
6	10%	€ -	Bij start aanbrengen gevelbekleding
7	5%	€ -	Bij wind- en waterdicht
8	5%	€ -	Vóór oplevering te voldoen
TOTAAL	100%	€ -	

18. Aannemer zal aan opdrachtgever een kennisgeving sturen als er een volgende stap van het termijnschema aanvangt over de stand van het werk van de bedrijfsunit.
19. De eerste termijn dient door opdrachtgever bij de notaris te worden gestort alvorens de levering van de grond c.q. het appartementsrecht plaatsvindt. Deze termijn (10%) zal de notaris bij het passeren van de aktes aan de aannemer voldoen. Als de aannemer al met werkzaamheden op grond van deze overeenkomst is gestart voordat de levering van de ontwikkelaar aan opdrachtgever heeft plaatsgevonden, dan is opdrachtgever de vervallen termijnen (waaronder die eerste termijn) al verschuldigd op eerste schriftelijke verzoek van aannemer en uiterlijk voorafgaand aan het passeren van de akte bij de notaris moet zijn gestort.
20. De meer- en minderwerken (en stelposten en eventuele kosten in verband met hetgeen in de artikelen 4 tot en met 6 is overeengekomen) worden onmiddellijk met de eerstvolgende termijn en verder uiterlijk bij de laatste termijn verrekend middels door de aannemer aan opdrachtgever gezonden nota's c.q. credit-nota's, overigens met in achtneming van het gestelde in artikel 30c en 30d.
21. De laatste termijn dient uiterlijk voorafgaand aan de oplevering, met al het overige dat opdrachtgever aan aannemer verschuldigd is op grond van deze overeenkomst, door opdrachtgever te zijn voldaan aan aannemer. Slechts als opdrachtgever al het aan aannemer verschuldigde heeft voldaan en het



proces-verbaal van oplevering is getekend, zal de oplevering plaatsvinden en de sleutel aan hem worden overhandigd.

22. Alle in deze overeenkomst bedoelde betalingen zijn onvoorwaardelijk door de opdrachtgever verschuldigd en dus zonder dat opdrachtgever recht heeft op opschorting, korting en/of verrekening, mits de stand van het werk in overeenstemming is met de in het betalingsschema weergegeven onderdelen. De betalingstermijn voor opdrachtgever bedraagt 8 dagen na factuurdatum of zoveel korter gelet op de afspraak in artikel 21.
23. Opdrachtgever zal de aan aannemer verschuldigde bedragen aan aannemer voldoen uitsluitend door storting of overmaking op het volgende rekeningnummer van aannemer: NL50 RABO 0145 4758 75 t.n.v. Bouwbedrijf Nieuwenhuis, tenzij aannemer schriftelijk anders kenbaar maakt of er in deze overeenkomst anders is bepaald.
24. Partijen komen overeen dat aannemer de kennisgevingen (bijv. m.b.t. termijnnota's) en andere communicatie (bijv. voor aanmaningen) per mail (post) (niet aangetekend) zal toesturen aan het in deze overeenkomst door opdrachtgever aangegeven e-mailadres van opdrachtgever. De kopieën van de door of namens aannemer verstuurd kennisgevingen en communicatie zullen door partijen worden beschouwd als bewijs van verzending door aannemer en ontvangst door opdrachtgever.
25. Als door opdrachtgever betalingen op een later tijdstip dan de overeengekomen betalingstermijnen worden voldaan aan aannemer, is opdrachtgever een samengestelde rente verschuldigd aan aannemer van 1,5% per maand over het openstaande bedrag vanaf de dag waarop uiterlijk de betaling(en) verricht had(den) moeten zijn tot de dag van volledige betaling aan aannemer. Wordt te laat betaald dan staat het aannemer vrij haar werkzaamheden aan de bouw van de bedrijfsunit op te schorten tot de opdrachtgever volledig aan zijn financiële verplichtingen jegens haar heeft voldaan.
26. Zonder schriftelijke toestemming van de aannemer is het de opdrachtgever niet toegestaan:
 - a. gedurende de bouw werkzaamheden op of aan of in de bedrijfsunit zelf te (laten) verrichten;
 - b. gedurende de bouw het terrein en de in aanbouw zijnde bedrijfsunit te betreden of door derden te laten betreden of daar zaken te (laten) plaatsen;
 - c. de bedrijfsunit met aanhorigheden te betrekken of te doen betrekken voordat opdrachtgever aan al zijn verplichtingen jegens aannemer heeft voldaan.
27. Voor personen of zaken, die door of vanwege opdrachtgever op het terrein of in de bedrijfsunit op welk moment ook aanwezig zijn in afwijking van het in artikel 26 gestelde, draagt aannemer geen risico en aannemer is in geen geval aansprakelijk richting opdrachtgever. Opdrachtgever vrijwaart aannemer voor aanspraken van derden op dit punt.
28. Tot het (doen) uitvoeren van werkzaamheden in en/of aan en/of met betrekking tot de bedrijfsunit door opdrachtgever of door opdrachtgever ingeschakelde derden, is opdrachtgever eerst gerechtigd na de oplevering, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.
29. De op het bouwterrein aanwezige materialen, bestemd voor de bouw van de bedrijfsunit, blijven volledig eigendom van de aannemer.
30. De aannemer is gerechtigd in en/of aan de bedrijfsunit de naar haar oordeel kleine noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen, welke geen waardevermindering tot gevolg hebben, aan te brengen zonder dat zulks aanleiding tot enige verrekening met de opdrachtgever zal geven en zonder dat dit reden kan geven voor opdrachtgever om niet tot oplevering en/of goedkeuring over te gaan. Als wijzigingen, zoals hiervoor bedoeld of op andere gronden, wel aanleiding vormen voor een verrekening van meer- en / of minderwerk zal aan de volgende voorwaarden moeten worden voldaan:



- a. De voortgang van de bouw mag niet worden belemmerd, zulks ter uitsluitende beoordeling van de aannemer;
- b. De wijzigingen mogen niet strijdig zijn met de van de zijde van overheidsinstellingen en nutsbedrijven gestelde eisen en voorschriften;
- c. De opdracht tot het uitvoeren van meer- en/of minderwerk wordt door opdrachtgever zoveel mogelijk schriftelijk verleend, voor aanvang van deze werken.
- d. Vooraf dient schriftelijk overeenstemming te zijn bereikt tussen aannemer en opdrachtgever over de invloed van omvangrijke meer- en/of minderwerken op de beoogde opleveringsdatum (en m.i.v. artikel 35). Als er sprake is van omstandigheden waarbij het uitstellen van deze werkzaamheden de voortgang van het werk ernstig zou belemmeren of vertragen, is het verkrijgen van deze toestemming voor aannemer niet vereist. In dat geval zal de aannemer de opdrachtgever zo spoedig mogelijk schriftelijk informeren over de aard en noodzaak van de uitgevoerde werkzaamheden en de daaraan verbonden kosten. Opdrachtgever stemt daar door ondertekening van deze overeenkomst bij voorbaat mee in.

Opdrachtgever begrijpt dat als hij wijzigingen in het werk wenst, deze wijzigingen per saldo zullen leiden tot een hogere prijs voor het werk. Aannemer wijst opdrachtgever daar met deze bepaling alvast op.

31. Bij het vaststellen van de in artikel 3 genoemde aanneemsom is uitgegaan van het ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst geldende BTW-tarief. Als van overheidswege dit percentage wordt verhoogd of verlaagd, zal de aanneemsom incl. BTW dienovereenkomstig worden aangepast met het uit dien hoofde meer of minder verschuldigde. Opdrachtgever zal een eventueel meer verschuldigd bedrag op eerste verzoek van aannemer voldoen.
32. Voor zover de aannemer richting opdrachtgever verantwoordelijk zou zijn voor de door haar verstrekte adviezen, ontwerpen en constructie, dan wordt de aansprakelijkheid van aannemer beheerst door de bepalingen die daarover zijn vastgelegd in hoofdstuk 6 (artikel 13 t/m 18) van de DNR 2011 (een exemplaar daarvan zal aannemer op eerste schriftelijk verzoek van opdrachtgever naar opdrachtgever sturen) waarbij partijen de in artikel 15 DNR 2011 bedoelde omvang van de schadevergoedingsverplichting (tenzij er sprake is van een consument zoals bedoeld in artikel 15 lid 3 DNR 2011) van aannemer beperken tot een bedrag van maximaal €10.000,00, welk bedrag als als een maximumbedrag voor alle opdrachtgevers van aannemer bij dit project gezamenlijk, tenzij er sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van aannemer. Als aannemer op deze grondslag aansprakelijk zou zijn, heeft dat invloed op het gehele project. De maximale aansprakelijkheid van aannemer richting opdrachtgever op deze grond is alsdan beperkt tot het aandeel van opdrachtgever in het gehele project (te weten 1/14e deel voor één bedrijfsunit).
33. In geval van tekortkoming van één van de partijen in de nakoming van één van haar verbintenissen uit deze overeenkomst, heeft de wederpartij niet de bevoegdheid de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden. Het bepaalde in artikel 6:265 e.v. van het Burgerlijk Wetboek is uitdrukkelijk uitgesloten.
34. De daadwerkelijke kosten die aannemer moet maken om tot invordering van het door opdrachtgever verschuldigde te komen of om opdrachtgever tot nakoming van verplichtingen uit deze overeenkomst te krijgen, zowel in een juridische procedure als daarbuiten, waaronder begrepen de daadwerkelijke kosten van haar advocaat en interne kosten, zijn voor rekening van opdrachtgever.
35. Voor de bouw van de bedrijfsunit gaat aannemer – te rekenen vanaf de stort van de betonvloer van de bedrijfsunit – uit van 250 werkbare werkdagen tot oplevering van de bedrijfsunit. De planning is exclusief de aanleg van de nutsaansluiting(en). Deze planning zal separaat worden opgegeven waarbij er afhankelijkheid is van de nutspartijen en hun beschikbaarheid.



36. Aannemer spant zich in om de definitieve nutsaansluitingen zo spoedig mogelijk aan te vragen. Nutspartijen zijn verantwoordelijk voor de planning en uitvoering van nutsaansluitingen (waaronder soms nog begrepen is een traject van de aanleg van nutsvoorzieningen door nutspartijen). De niet-tijdige beschikbaarheid van nutsvoorzieningen die nodig zijn voor het kunnen aansluiten van de nutsvoorzieningen in de bedrijfsunit en/of het niet-tijdig aansluiten van de bedrijfsunit op de nutsvoorzieningen kan oplevering van de bedrijfsunit van opdrachtgever niet in de weg staan.

In de technische omschrijving is vastgelegd wat de aannemer bouwt voor opdrachtgever. Aannemer is niet verantwoordelijk voor en geeft geen garanties over de tijdige beschikbaarheid en/of volledige capaciteit van nutsvoorzieningen.

Het tijdig beschikbaar hebben van een nutsaansluiting en/of volledige capaciteit daarvoor ligt niet in de macht van de aannemer. Het kan zijn dat het door aannemer op grond van deze overeenkomst uit te voeren werk vertraging oploopt als gevolg van de nutsvoorzieningen. Aannemer is dan niet gehouden tot betaling van een (schade)vergoeding aan opdrachtgever. Aannemer zal kijken of er mogelijkheden zijn om het door haar uit te voeren werk alsnog zoveel mogelijk uit te voeren en daarover met opdrachtgever in gesprek gaan. Het is opdrachtgever bekend dat in zo'n situatie aannemer een oplossing zoekt die voor alle opdrachtgevers van de bedrijfsunits bij dit project zo goed mogelijk is en dat er van opdrachtgever een constructieve houding wordt verwacht.

Het kan zijn dat aannemer al voor het sluiten van deze overeenkomst aanvragen voor nutsvoorzieningen voor het in de considerans genoemde project heeft gedaan bij de nutspartijen. Deze aanvraag wordt alsdan geacht mede namens opdrachtgever te zijn gedaan en in het belang van een voortvarende bouw.

37. Als er tijdens de bouw een aanvraag moet worden gedaan bij een nutspartij dan zal aannemer dit mede namens opdrachtgever doen. Aannemer zal dan als aanspreekpunt van opdrachtgevers fungeren en kan zo rechtstreeks schakelen met de nutspartij en kijken wat er mogelijk en nodig is voor het behoud van de voortgang van het project. Door ondertekening van deze overeenkomst geeft opdrachtgever aan aannemer de onherroepelijke volmacht om dit namens hem te doen.

Als een nutspartij kenbaar maakt dat er – wat de reden ook is – niet zonder aanvullende werkzaamheden door of namens de nutspartij een aansluiting kan worden gerealiseerd (bijv. doordat er nog kabels en/of aansluitpunten moeten komen) dan zal de nutspartij daar kosten voor in rekening brengen. Doordat aannemer de aanvraag namens opdrachtgevers (waaronder opdrachtgever) indient zullen deze kosten in eerste instantie bij aannemer in rekening worden gebracht. Aannemer zal deze doorberekenen aan opdrachtgever en opdrachtgever is deze kosten aan aannemer verschuldigd. De totale kosten worden naar rato verdeeld over het totale bouwproject, dat wil zeggen over alle 14 bedrijfsunits. Het aandeel dat op grond van deze verdeling aan de betreffende bedrijfsunit wordt toegekend, komt daarmee voor rekening van de opdrachtgever.

38. De koopovereenkomst tussen opdrachtgever en ontwikkelaar en deze aannemingsovereenkomst vormen een onverbreekelijk geheel met elkaar. Dit betekent dat als een partij bij één van deze overeenkomsten gerechtigd is die overeenkomst te ontbinden en dat ook doet, de andere overeenkomst daarin automatisch ook meegaat en per dat moment van ontbinding beëindigd is. Verder betekent het dat als er in één van de overeenkomsten een opschortende voorwaarde staat en die voorwaarde niet wordt vervuld, beide overeenkomsten worden geacht niet tot stand te zijn gekomen. Er is geen verdergaande koppeling tussen de koopovereenkomst tussen opdrachtgever en ontwikkelaar en deze aannemingsovereenkomst. Deze koppeling leidt er niet toe dat de aannemer jegens opdrachtgever aansprakelijk is of kan zijn op grond van iets dat betrekking heeft op voortkomt uit de koopovereenkomst tussen opdrachtgever en ontwikkelaar. Dat is iets in de rechtsverhouding tussen opdrachtgever en de ontwikkelaar.

Als deze aannemingsovereenkomst op grond van voorgaande alinea beëindigd is door ontbinding door opdrachtgever van de koopovereenkomst tussen opdrachtgever en ontwikkelaar, is opdrachtgever aan aannemer een eenmalige beëindigingsvergoeding verschuldigd ter grootte van 5% de in artikel 3 bedoelde aanneemsom. Partijen stellen vast dat deze vergoeding en de hoogte daarvan redelijk zijn, o.a. vanwege de tijd en kosten van de aannemer en het feit dat een opzegging door opdrachtgever op grond van artikel 7:764 BW duurder is. Opdrachtgever zal deze vergoeding binnen 14 dagen na bedoelde beëindiging aan aannemer hebben voldaan.

39. De opdrachtgever is er mee bekend en akkoord dat de aannemer de persoonsgegevens van de opdrachtgever zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van het onderhavig project door de aannemer zullen worden ingeschakeld. Deze verwerking van persoonsgegevens is noodzakelijk voor een goede uitvoering van de overeenkomst. Voor zover dat nodig is geeft opdrachtgever door ondertekening instemming met deze instemming. De aannemer staat ervoor in dat alle wettelijke voorschriften betreffende de te verwerken gegevens, daaronder in het bijzonder begrepen de voorschriften bij of krachtens de Algemene Verordening Gegevensbescherming, in acht zullen worden genomen. De aannemer zal in dat kader relevante informatie onverwijld schriftelijk verstrekken. Aannemer zal voor een naar de stand van de techniek adequate beveiliging van de persoonsgegevens zorg dragen, teneinde enige vorm van onrechtmatige verwerking te voorkomen.
40. De aannemer zal in lijn van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen een kwaliteitsborger inschakelen voor het opmaken van het dossier bevoegd gezag (het *as-built* dossier). Dit dossier wordt opgebouwd in de bouwperiode tot en met oplevering en omvat uitdrukkelijk alleen de werkzaamheden en materialen volgens de technische omschrijving welke bij deze overeenkomst behoort of eventueel later overeengekomen meerwerk. Werkzaamheden en materialen welke niet in deze technische omschrijving zijn opgenomen, worden niet in dit dossier opgenomen. De opdrachtgever is zelf verantwoordelijk voor dit dossier in de periode ná oplevering en zal eventuele (ver-)bouwactiviteit met een door opdrachtgever in te schakelen kwaliteitsborger aan het dossier bevoegd gezag toevoegen.
41. In geval van een verschil tussen een afspraak uit deze overeenkomst en een andere tussen partijen gemaakte afspraak met betrekking tot de bouw van de bedrijfsunit, prevaleert deze overeenkomst. Dit is slechts anders als partijen nadrukkelijk schriftelijk afwijken van een bepaling uit deze overeenkomst.
42. Alle geschillen, ook die welke slechts door één van de partijen als zodanig wordt beschouwd, welke tussen partijen mochten ontstaan met betrekking tot deze overeenkomst of de uitvoering daarvan, zullen uitsluitend worden berecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen (vgl. paragraaf 49 UAV 2012) en met inachtneming van het volgende.

In afwijking van voorgaande kunnen geschillen omtrent zaken of vorderingen, waarvan de waarde niet meer dan € 25.000,- beloopt, ter keuze van de meest gerede partij, ter berechting aan de bevoegde kantonrechter worden voorgelegd.

Het voorgaande brengt geen wijziging in de bevoegdheid van een partij om:

- a. zich te wenden tot de voorzieningenrechter om in een kort geding een voorlopige voorziening bij voorraad te verkrijgen;
- b. de tegen een uitspraak in kort geding openstaande rechtsmiddelen toe te passen;
- c. zich te wenden tot de voorzieningenrechter om verlof te verkrijgen tot het leggen van conservatoire beslagen;
- d. aan de burgerlijke rechter een uitspraak te vragen omtrent de van waardeverklaring en omtrent verklaringsprocedures, uit conservatoire beslagen voortvloeiende.



43. Als opdrachtgever een consument is, dan heeft deze opdrachtgever het recht om de burgerlijke rechter te laten beslissen over een geschil. Als aannemer bij deze opdrachtgever het geschil door de Raad van Arbitrage wil laten beslissen, zal aannemer opdrachtgever eerst vragen of opdrachtgever daarmee akkoord gaat. Opdrachtgever krijgt daar dan minimaal één maand de tijd voor. Als opdrachtgever tijdig een keuze maakt, zal aannemer zich aan die keuze houden.
44. De bijlagen waar in deze overeenkomst naar wordt verwezen maken integraal onderdeel van de overeenkomst uit. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart opdrachtgever een exemplaar van deze bijlagen ontvangen te hebben.

Zo zijn partijen het overeengekomen en deze overeenkomst (met bijlagen) is in tweevoud opgemaakt én ondertekend:

_____, ____ / ____ / 2026

Rijssen, ____ / ____ / 2026

Opdrachtgever,

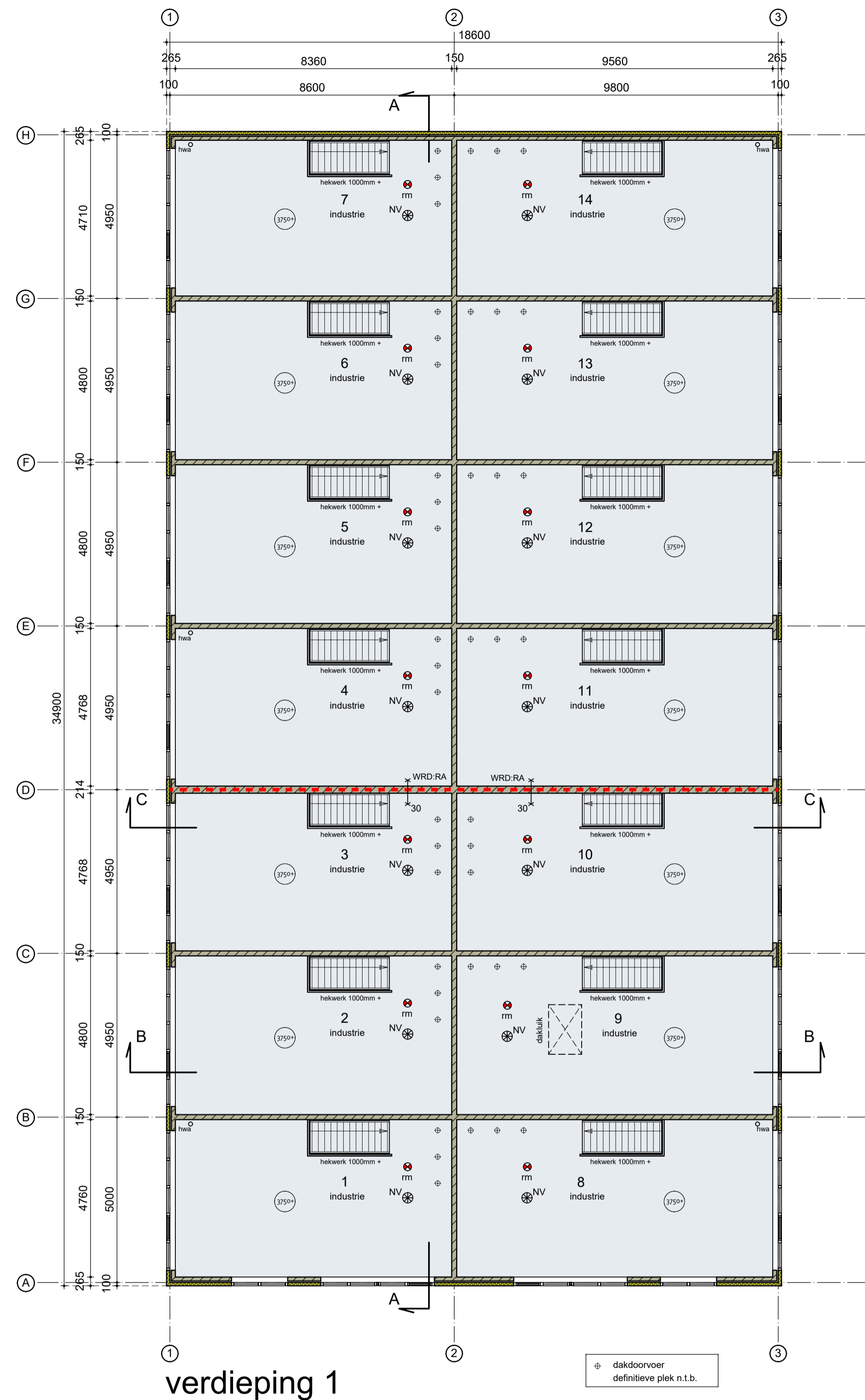
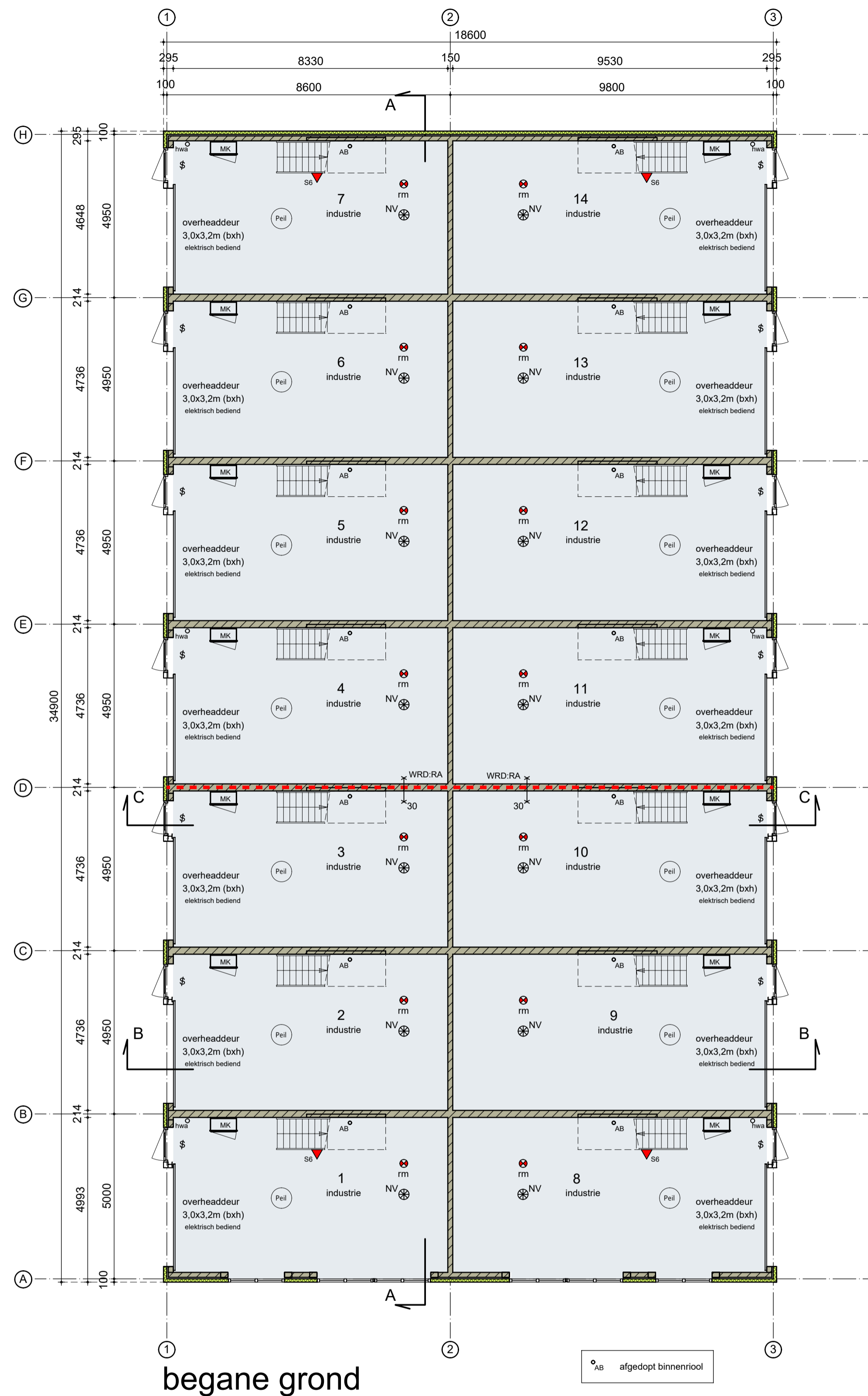
Aannemer,

Bouwbedrijf Nieuwenhuis bv

J. Kolk



Bijlage 1 tekeningen (B26014 blad 1.10, 1.20 en 1.41, d.d. 09-04-2026)



Renvool Materialen	
	stalen sandwichpaneel
	kalkzandsteen
	beton
	prefab beton

Thermische isolatie	
begane grondvloer	$R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
buitenwanden	$R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
dakconstructie	$R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
overheaddeuren	$U \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$
kozijnen	$U \leq 2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$
beglazing	gemiddelde $U \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$ $U \leq 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$

Randisolatie begane grondvloer conform rapport
Berekening warmte-weerstand begane grondvloer

Symbolen Brandveiligheid	
\$	gemakkelijk van binnenuit te openen, zonder losse voorwerpen die is ook van toepassing voor 'UIT' (knopcilinder)
rm	rookmelder ondertling gekoppeld, aangesloten op 230V en voorzien van een backup batterij volgens NEN2555
S6	sproeischuimblusser, minimaal 6 liter
NV	noodverlichting volgens Bouwbesluit artikel 6.3 / 6.4, 1 lux op vloeroppervlak doelmatig over de ruimte te verdelen
30	30min WDBDO conform artikel 2.84 lid 4
WRD-RA	weerstand tegen rookdoorgang conform artikel 2.94a

Renvool symbolen	
	bovenkant afgewerkte vloer begane grond
	bovenkant afgewerkte vloer 1e verdieping
hwa	hemelwaterafvoer
MK	meterkast
AB	afgedopt binnenrooi

Renvooi Algemeen

Casco bedrijfs pand zonder installaties voor verwarming

- installaties voor verwarming en ventilatie door gebruiker aan te brengen
- elektrische installatie door gebruiker aan te brengen
- pictogrammen vluchtroute door gebruiker aan te brengen
- rookmelders door gebruiker aan te brengen
- noodverlichting door gebruiker aan te brengen

Het gehele gebouw heeft de gebruiksfunctie **Industriefunctie**.
Indien een te verkopen unit een andere gebruiksfunctie krijgt dan dient de koper/gebruiker een omgevingsvergunning aan te vragen voor het aangepaste gebruik van de unit.

Ventilatie:
toevoer middels roosters in de gevel, afvoer mechanisch (door gebruiker)
ventilatiebehoefte conform ventilatieberekening, blad 1.81.3

Elektra:
Elektrische installatie en meterkast conform NEN 1010

Veiligheidsbeglazing:
Ter plaatse van risicovolle situaties veiligheidsbeglazing toevoegen
De NEN 3569:2018 is niet van toepassing

Wering van vocht:
Vochtwerping van binnen en buiten bepaald volgens NEN 2778.

Toegankelijkheid:
Bereikbaarheid en toegankelijkheid conform BBL art. 4.179
Minimale vrije doorgang 850x2300mm conform art. 4.181

Renvooi Brandveiligheid

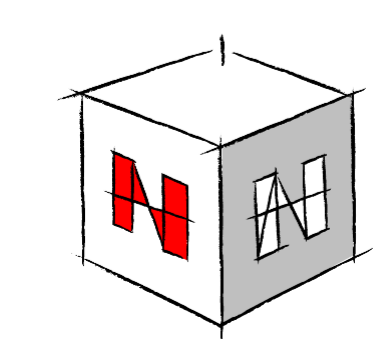
hoofdraagconstructie: n.v.t.
brandcompartimentering: het gebouw is opgedeeld in 2 brandcompartimenten. Zie blad 1.81.5

Brandveiligheid
Het gebouw bestaat uit 14 units zonder onderlinge verbintenissen, zonder gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. De individuele units zijn daarmee in feite afzonderlijk functionerende gebouwen. De Zelfstandig functionerende units hebben afmetingen van 94-104 m² go.

Brand-/Rookklasse
Alle constructieve onderdelen die grenzen aan de buitenlucht dienen te voldoen aan Brandklasse D, conform artikel 4.44, bepaald volgens NEN 13501-1.
Constructieve onderdelen binnen dienen aan Brandklasse D en daarbij rookklasse S2, conform artikel 4.43, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
Brandscheidende constructie onderdelen (wdbdo) conform eisen bepaald volgens NEN-EN 13501-1, Brandklasse B
Voor de bovenzijde van een vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de binnenlucht geldt rookklasse S1f, conform artikel 4.45, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
Dakoppervlak is conform art. 4.47 niet brandgevaarlijk bepaald volgens NEN 6063. Indien er elektrische leidingen en pijpsolatie grenzen aan de binnen- of buitenlucht, dan zullen deze voldoen aan de gestelde eisen uit artikel 4.45

Artikel 4.17 Tijdsduur bezwijken
lid 1: Een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, bezwijken niet binnen 30 minuten brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt.

b.	09-04-2026	jth	definitief ontwerp
a.	27-03-2026	jth	voortliggend ontwerp
datum		getek.	omschrijving
		formaat: 841x594	status DO



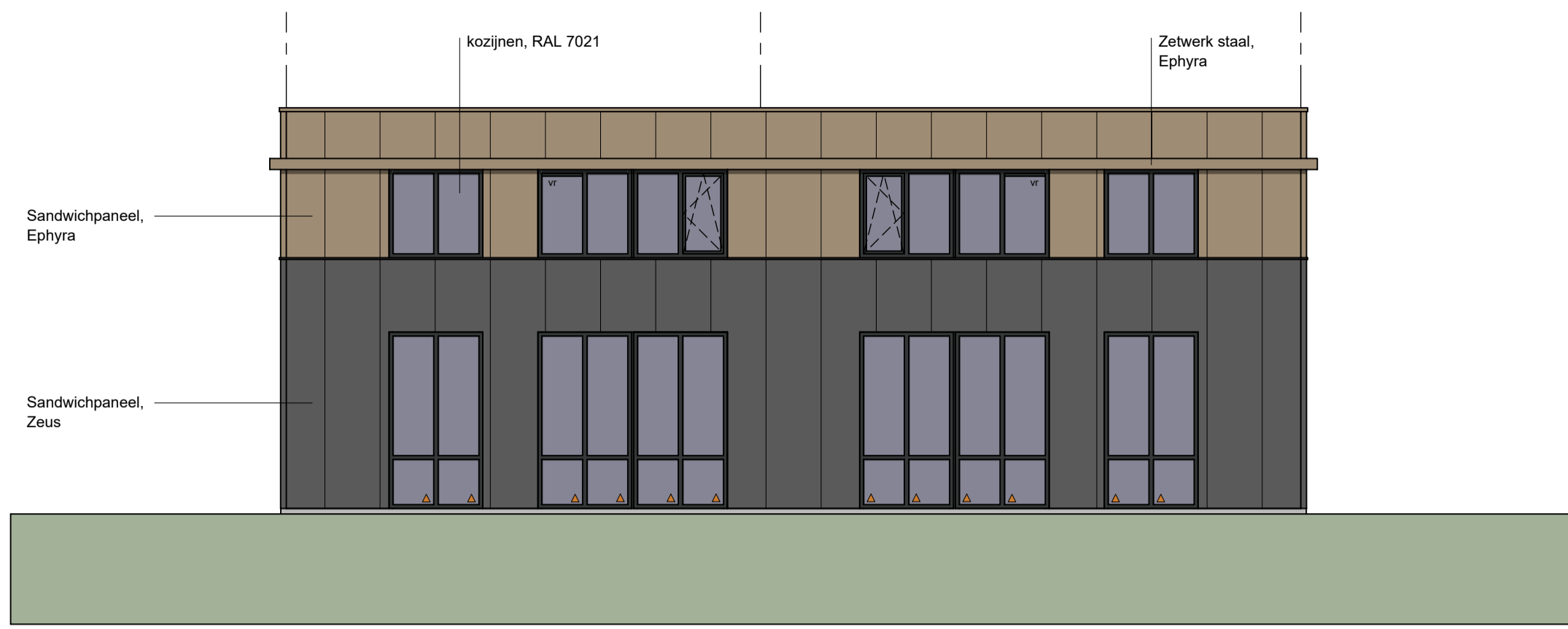
NIUWENHUIS
bouwontwerp

opdrachtgever Hartog Ontwikkeling
Boompjes 14
3752 CE Buschoten-Spakenburg

bouwadres Frontstraat 11a Uden
werk Nieuwbouw van een bedrijfsverzamel pand
onderdeel Plattegronden
schaal 1:100

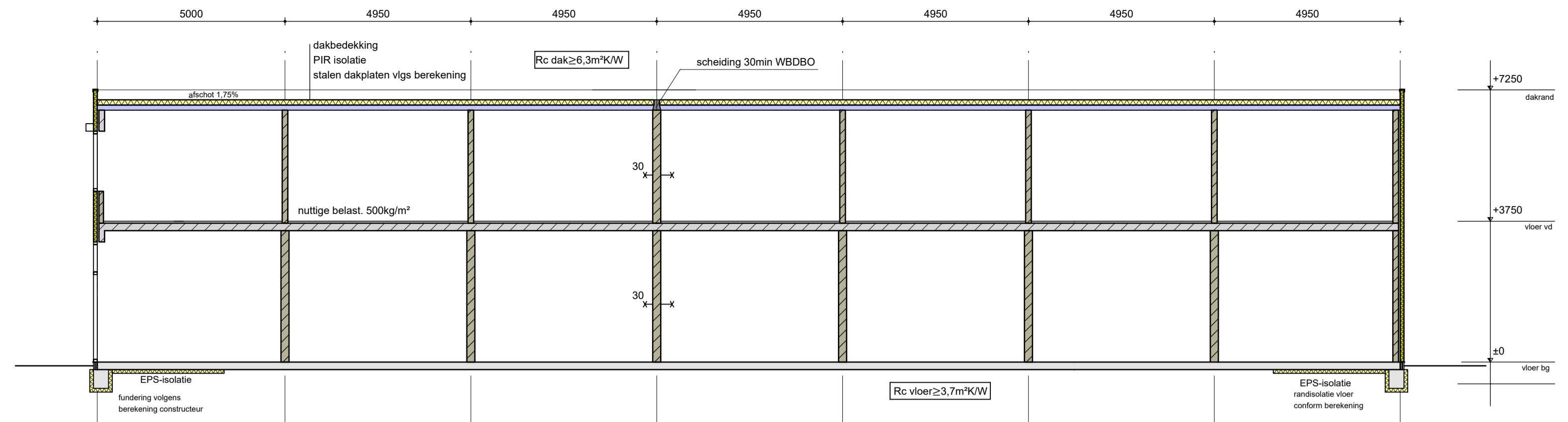
Bezoekadres: Kalandersstraat 51 7461 JL RUSSEN
Postadres: Postbus 290 7460 AG RUSSEN
0548-537900 info@nieuwenhuisbouwontwerp.nl

bladnummer
1.10
werknummer
B26014

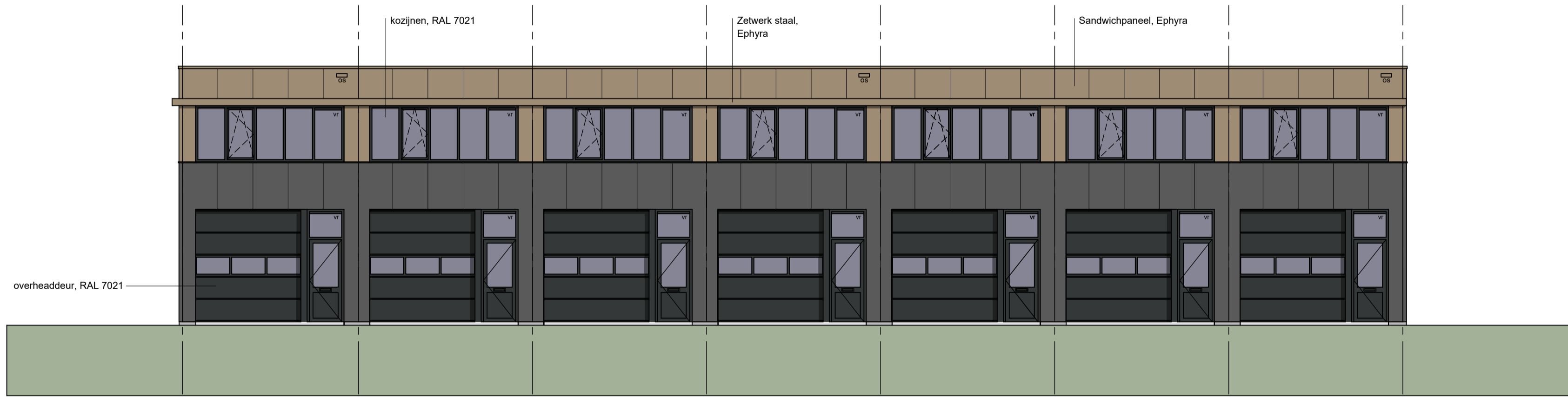


Voorgevel

▲ veiligheidsglas (letselveilig) ▼ ventilatieoster of overstort

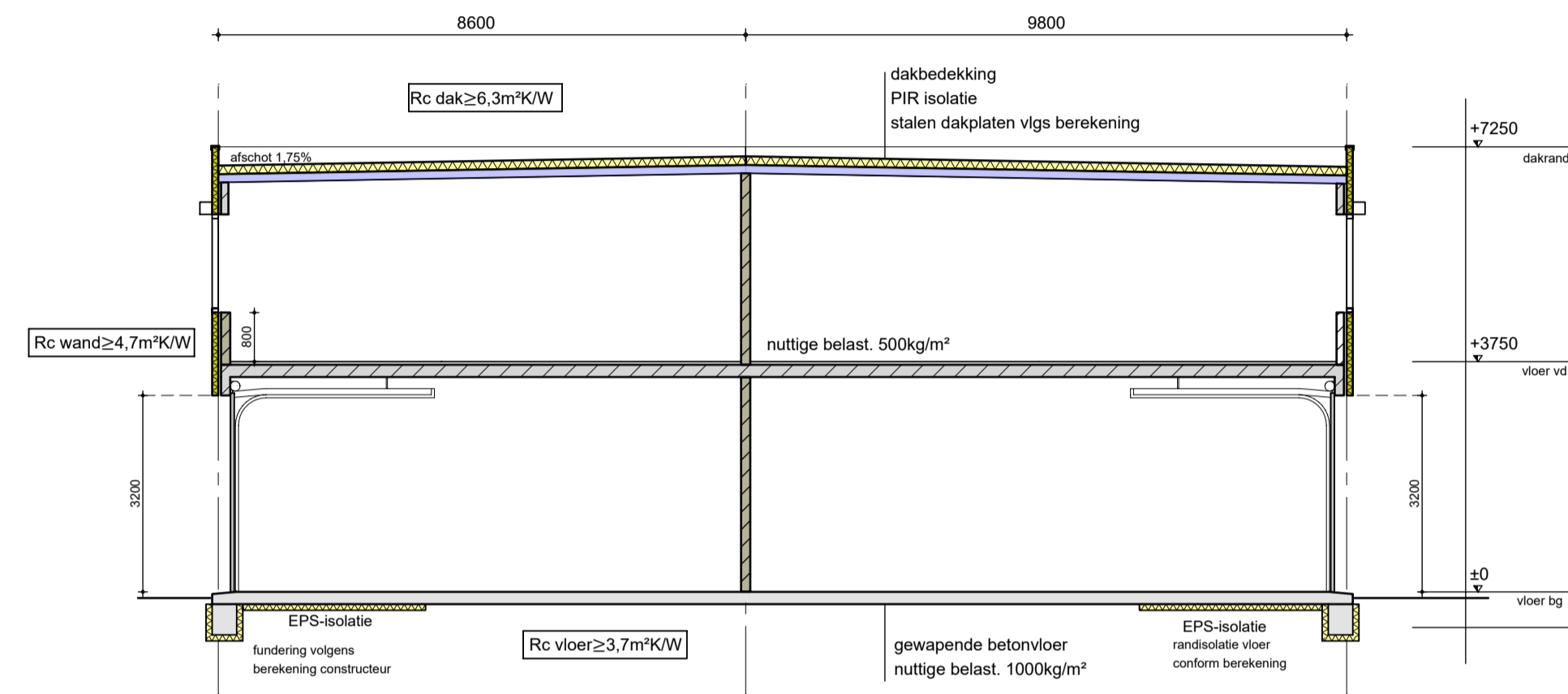


doorsnede AA

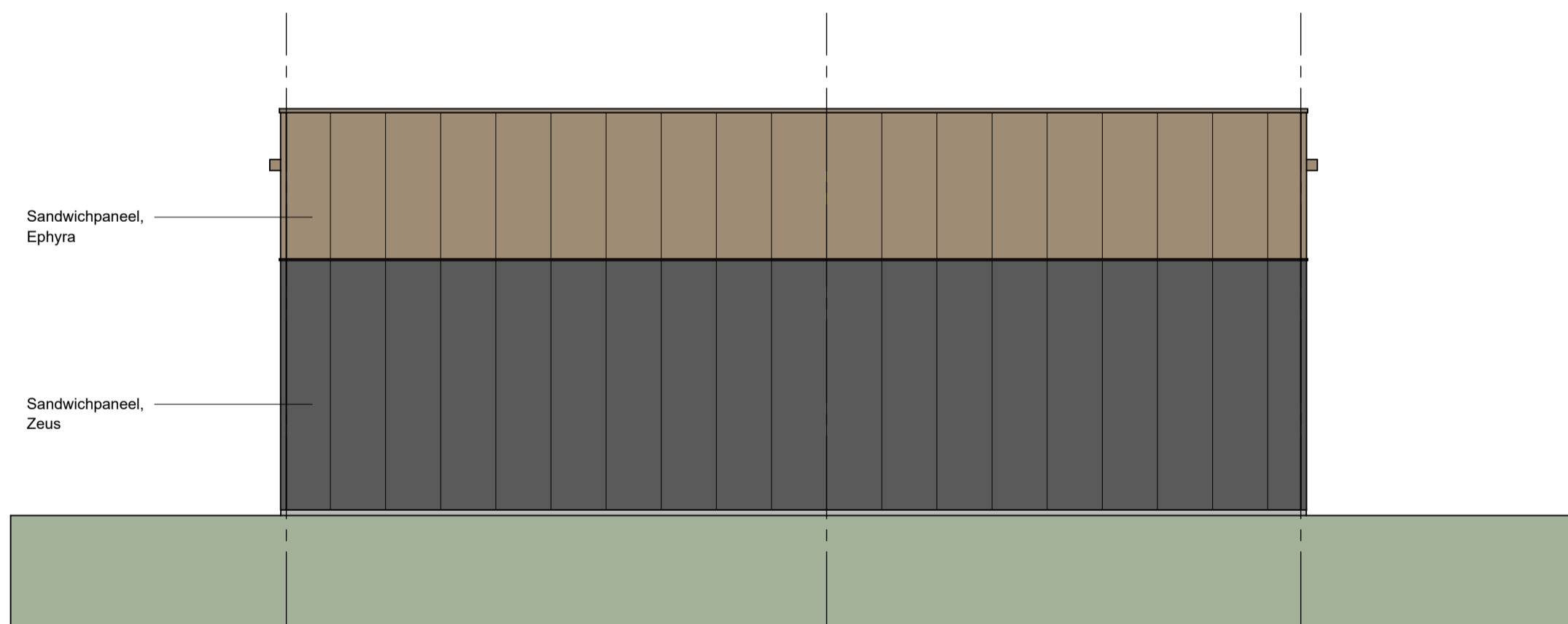


Rechter zijgevel

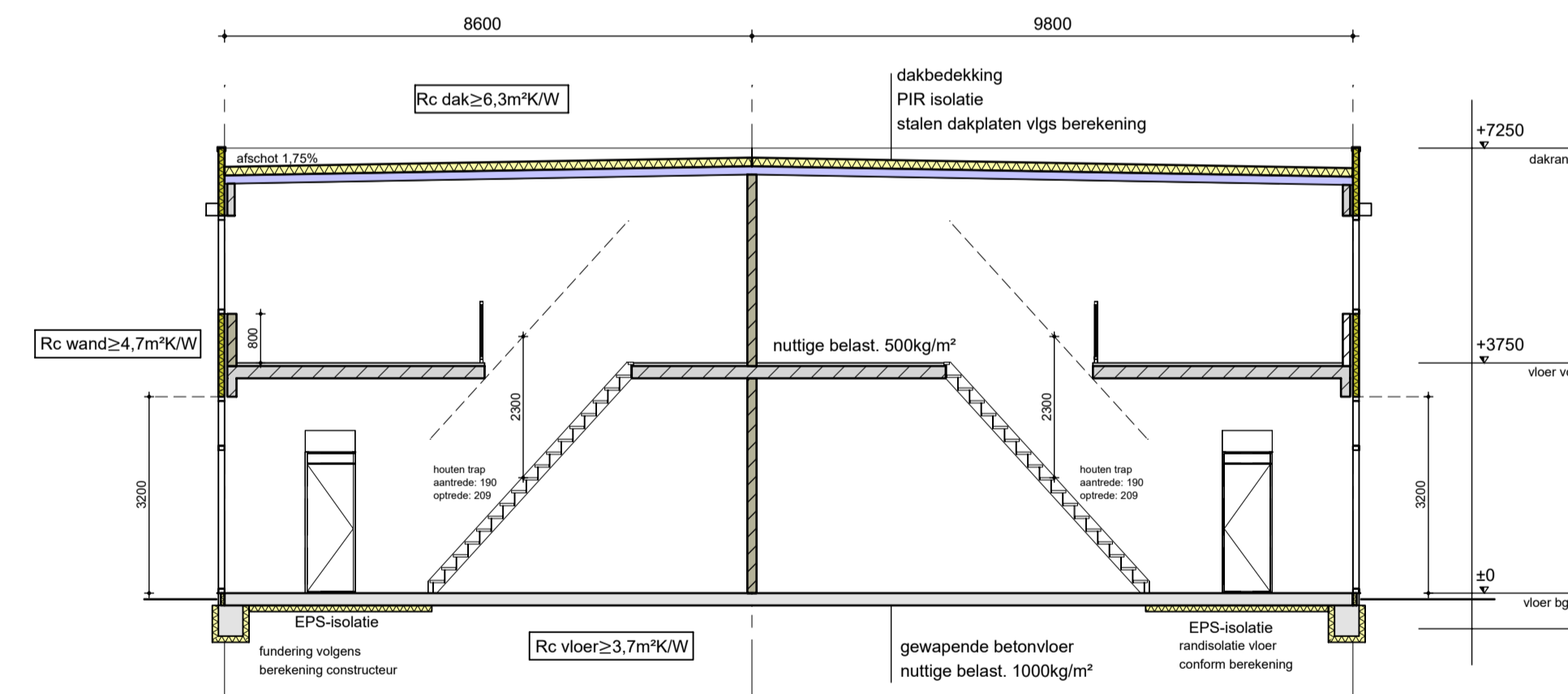
▼ ventilatieoster of overstort Reclame-aanduiding door derden



doorsnede BB



Achtergevel



doorsnede CC



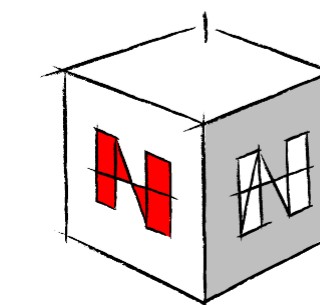
Linker zijgevel

▼ ventilatieoster of overstort Reclame-aanduiding door derden

MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
gevel	kantplank	grijs
gevel verdieping	sandwichpaneel, staal	Zeus
accentlijst	sandwichpaneel, staal	Ephyra
leldergel (ok kozijn vd)	zetwerk, staal	Zeus
daktrim	zetwerk, staal	Ephyra
dakbedekking	-	-
kozijnen	kunststof	RAL 7021
ramen / deuren	kunststof	RAL 7021
beglazing	blank	-
overheaddeur	sandwichmetaal	RAL 7021
hemelwaterafvoer	inpendig	-

b. 09-04-2026	jth	definitief ontwerp		
a. 27-03-2026	jth	voorlopig ontwerp		
datum	getek.	omschrijving	formaat: 841x594	status DO



NIUWENHUIS
bouwontwerp

opdrachtgever Hartog Ontwikkeling
Boompjes 14
3752 CE Buschoten-Spakenburg

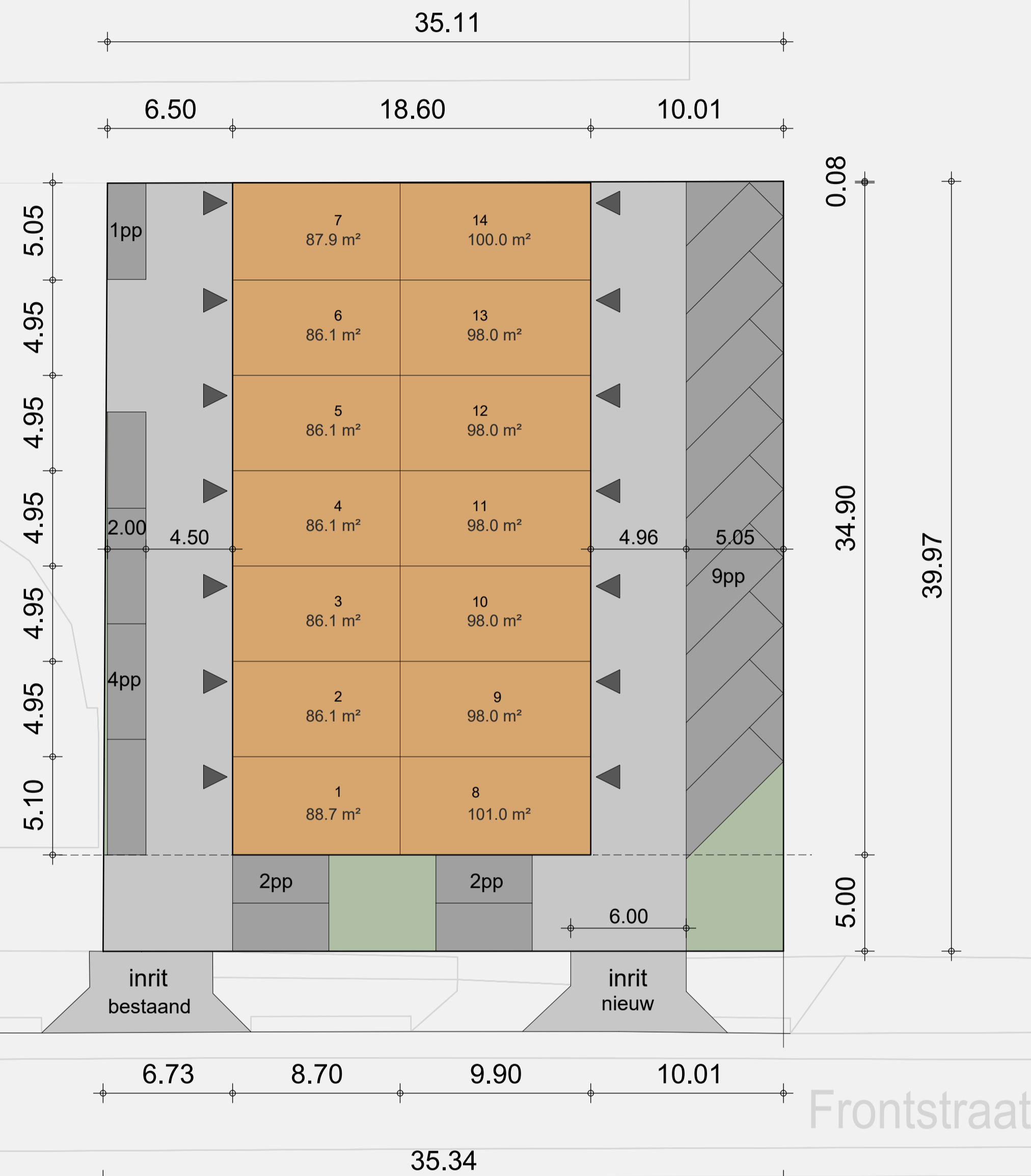
bouwadres Frontstraat 11a Uden
werk Nieuwbouw van een bedrijfsverzamel pand
onderdeel Gevels en doorsneden
schaal 1:100

Bezoekadres: Kalandersstraat 51 7461 JL RUSSEN
Postadres: Postbus 290 7460 AG RUSSEN
0548-537900 info@nieuwenhuisbouwontwerp.nl

bladnummer
1.20
werknummer
B26014

Bedrijventerrein Loopkant / Liessent
 situatie
 gemeente Uden
 sectie C
 nummer 5234

Ambachtsstraat

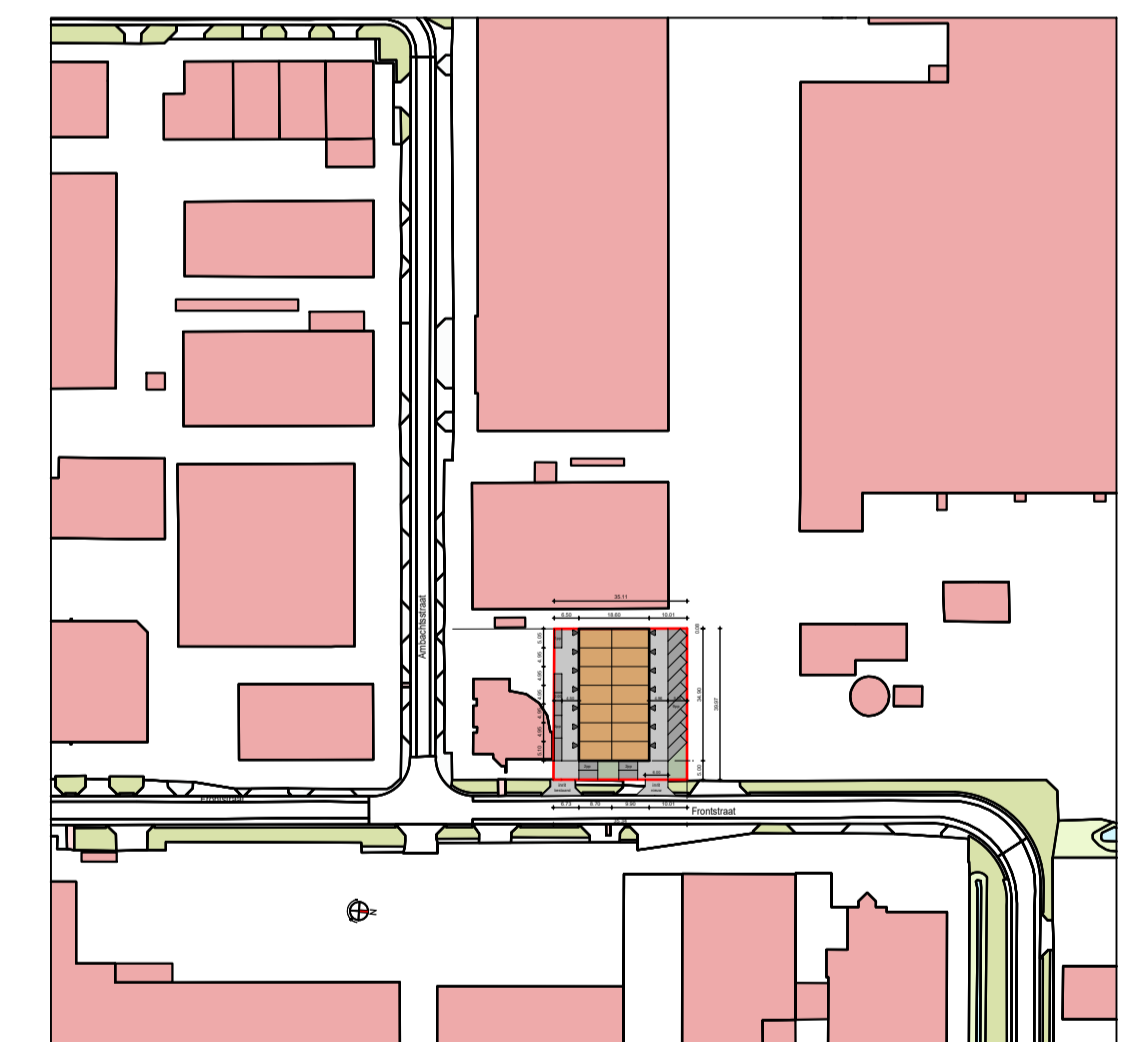


Renvooi	
	bebouwing
	groen / tuin
	haag, 1,2m hoog
	bestrating, betonklinkers lichtgrijs
	bestrating, betonklinkers donkergrijs belijning parkeren wit (gestippeld)
	entree bedrijfsunit

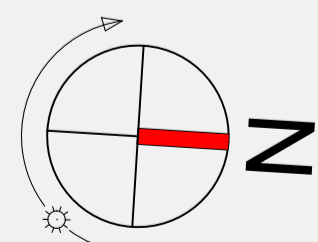
Parkeerberekening	
Berekening parkeerplaatsen volgens: Nota parkeernormen GemeenteUden	
arbeids- / bezoekersextensief: BVO = 649m²	
arbeids- / bezoekersextensief: BVO = 649m²	
parkeerplaatsen minimaal benodigd: 649 x 0,7/100 + 649 x 2,0/100= 17,5pp	
18 parkeerplaatsen aanwezig	
Stalling van fietsen en containers is in de bedrijfsunits	

Kavel kaveloppervlakte = 1407m² bebouwd oppervlakte = 649m² bebouwingspercentage = 46%

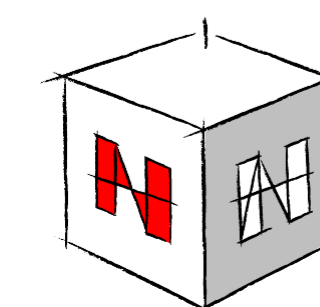
Gegevens huisnummertoekenning Het gebouw bestaat uit 20 zelfstandige bedrijfsunits ▶ entree bedrijfsunit
--



situatie 1:2000



b.	09-04-2026	jth	definitief ontwerp			
a.	27-03-2026	jth	Voorlopig Ontwerp			
	datum	getek.	omschrijving	formaat: 841x594	status	DO



NIUWENHUIS
 bouwontwerp

opdrachtgever Hartog Ontwikkeling
 Boompjes 14
 3752 CE Buschoten-Spakenburg

bouwadres Frontstraat 11a Uden
 werk Nieuwbouw van een bedrijfsverzamel pand
 onderdeel Situatie Verkoop
 schaal 1:200

Bezoekadres: Kalandersstraat 51 7461 JL RUSSEN
 Postadres: Postbus 290 7460 AG RUSSEN
 0548-537900 info@nieuwenhuisbouwontwerp.nl

bladnummer
1.40
 werknummer
 B26014



Bijlage 2 – Technische Omschrijving (TO nr. B26014, d.d. 01-04-2026)