

# **KONINKLIJKE BOUWEND NEDERLAND MODEL BOUWTEAMOVEREENKOMST 2021**

## **TER INTRODUCTIE**

Inleiding  
Korte toelichting op de belangrijkste veranderingen  
Samenstelling van de commissie

## **KONINKLIJKE BOUWEND NEDERLAND MODEL BOUWTEAMOVEREENKOMST 2021**

### Doel van het bouwteam

Artikel 1

### Samenstelling van het bouwteam

Artikel 2

Artikel 3

### Verplichtingen van de Opdrachtgever en de Aannemer in het bouwteam

Artikel 4

### Vergaderingen, besluitvorming en verslaglegging

Artikel 5

Artikel 6

Artikel 7

Artikel 8

### Aansprakelijkheid

Artikel 9

Artikel 10

### Prijsvorming

Artikel 11

Artikel 12

Artikel 13

### Prijsoverleg en gunning van de opdracht

Artikel 14

Artikel 15

Artikel 16

Artikel 17

### Einde van de overeenkomst

Artikel 18

### Vergoeding

Artikel 19

### Geschillen en toepasselijk recht

Artikel 20

## **TER INTRODUCTIE**

### **Inleiding**

In 1992 werd door VGBouw een Model Bouwteamovereenkomst (hierna ook: het Model 1992) gepubliceerd. VGBouw was één van organisaties die aan de wieg stonden van Koninklijke Bouwend Nederland. Het Model 1992 voorzag in een duidelijke behoefte. Weliswaar werd er toen al regelmatig met bouwteams gewerkt bij de voorbereiding van bouwprojecten, maar een modelovereenkomst, waarin de rechten en plichten van de Opdrachtgever en de Aannemer als lid van het bouwteam waren geregeld, bestond nog niet.

Een bouwteam kan worden gekenmerkt als een samenwerkingsverband tussen de Opdrachtgever, de door hem ingeschakelde adviseurs en een bouwbedrijf om te komen tot een Ontwerp voor het project. In die Ontwerpfase brengt de Aannemer als lid van het bouwteam zijn deskundigheid in op het gebied van de uitvoering, de planning en de daarmee gepaard gaande kosten.

Bij de presentatie van het Model 1992, was het gebruikelijk dat bij het toetreden van de Aannemer tot het bouwteam door de adviseurs van de Opdrachtgever al een behoorlijk vergevorderd Ontwerp was vervaardigd. De laatste jaren is dat vaak anders en wordt de Aannemer eerder bij het Ontwerpproces betrokken.

In de inleiding op het Model 1992 worden de voordelen van het werken met een bouwteam als volgt verwoord; voordelen die ook tegenwoordig nog in volle omvang gelden.

“Zowel voor de Opdrachtgever als voor de Aannemer biedt het feit dat men reeds in een zeer vroeg stadium van de voorbereiding van een bouwproject met elkaar in contact komt, en vanaf dat moment met elkaar samenwerkt aan de voorbereiding van dat project grote voordelen. Voor de Opdrachtgever betekent het immers dat hij een bij uitstek deskundige op het gebied van de uitvoering van bouwwerken en de daarmee samenhangende kostentechnische aspecten al in de Ontwerpfase bij het bouwproject betreft. De Aannemer kan, doordat hij zelf betrokken is bij de voorbereiding van het bouwproject, zijn specifieke ervaring en deskundigheid aan het bouwteam ten dienste stellen. Vanuit deze ervaring en deskundigheid kan de Aannemer suggesties doen met betrekking tot kosten, kwaliteit en efficiency van het bouwplan. De Opdrachtgever heeft op deze wijze de garantie dat het bouwproject op de meest efficiënte wijze tot stand wordt gebracht, waarbij prijs en kwaliteit in optimale verhouding staan.

Ook voor de Aannemer is deelneming aan een bouwteam aantrekkelijk. Hoewel hij er op het moment dat hij tot een bouwteam toetreedt niet zeker van kan zijn dat hij te zijner tijd belast zal worden met de eigenlijke uitvoering van het bouwproject, komt hij daardoor toch in een gunstiger positie dan wanneer hij niet bij de voorbereiding van het bouwproject zou zijn betrokken. Immers, omdat hij zelf heeft meegewerkt aan de voorbereiding van het bouwproject, is hij als geen andere Aannemer op de hoogte van het te realiseren project. Daarenboven pleegt de Aannemer die aan een bouwteam deelneemt, als beloning voor zijn inspanningen tijdens de Ontwerpfase, in het vooruitzicht te worden gesteld dat hij als eerste en enige een prijsaanbieding voor het uit te voeren werk mag doen.”

De laatste jaren mag het bouwteam zich in een sterk toegenomen belangstelling verheugen. Dit is niet alleen aan de orde als het gaat om projecten in de burgerlijke- en utiliteitsbouwsector. Ook in de infra gebeurt de voorbereiding van projecten steeds vaker in bouwteamverband.

Hoewel het oorspronkelijke Model uit 1992 nog regelmatig – zij het her en der met geringe aanpassingen - wordt gebruikt, is het na bijna 30 jaar toe aan aanpassing / modernisering. De met het Model in de praktijk opgedane ervaringen noopten op onderdelen tot vereenvoudiging en verfijning. Verder gaat het Model 1992 ervan uit dat het bouwteam een volledig uitgewerkt Ontwerp maakt, aan de hand waarvan de Aannemer in het kader van de eventuele vervolgoopdracht de werkzaamheden op basis van het bestek van de Opdrachtgever uitvoert. Tegenwoordig komt het echter ook voor dat Opdrachtgevers de opdracht aan het bouwteam beperken tot het bereiken van een bepaalde fase van het Ontwerp (bijvoorbeeld tot VO of DO). Vervolgens werkt de Aannemer in het kader van de eventuele vervolgoopdracht het Ontwerp uit en vinden op die voet de werkzaamheden plaats.

Het voorliggende, door Koninklijke Bouwend Nederland opgestelde, Model Bouwteamovereenkomst 2021 (hierna ook: het Model 2021) voorziet in beide mogelijkheden. Als het bouwteam een volledig uitgewerkt Ontwerp maakt, wordt de vervolgovereenkomst met de Aannemer beheerst door de UAV. Is het product van het bouwteam daarentegen niet een volledig uitgewerkt Ontwerp, dan zijn op het vervolg de UAV-GC van toepassing. Omdat het model ook in de infra zal worden toegepast, zal vaker sprake zijn van aanbestedingsplichtige opdrachten. De opdrachtgever (aanbestedende dienst) moet dan rekening houden met de eisen die voortvloeien uit de Aanbestedingswet.

De gekozen opzet veronderstelt dat in dat geval zowel het bouwteam als aansluitend de uitvoering als één werkpakket wordt aanbesteed. Gunningscriteria en vaststelling van de aanneemsom in relatie tot (niet toegestane) wezenlijke wijzigingen verdienen daarbij aandacht.

Gehandhaafd is het uitgangspunt dat de Bouwteamovereenkomst wordt gesloten tussen Opdrachtgever en Aannemer. De andere leden van het bouwteam dienen wel te worden genoemd in de overeenkomst, maar zij zijn geen partij bij deze overeenkomst. Het zijn hulppersonen van de partij door wie ze zijn ingeschakeld. De Opdrachtgever en de Aannemer staan ten opzichte van elkaar in voor elkaars hulppersonen.

Overigens doen partijen er verstandig aan om bij het contracteren van de hulppersonen die zij in deze fase inschakelen, rekening te houden met de inhoud van het onderhavige Model 2021 en de daaruit voortvloeiende verplichtingen. Partijen zullen ieder voor zich sluitende afspraken moeten maken met hun hulppersonen, in het bijzonder door aan hen de verantwoordelijkheden toe te delen die samenhangen met de door de desbetreffende partij in het bouwteam te vervullen taken (of onderdelen daarvan).

Het kan voorkomen dat de Opdrachtgever in de uitvoeringsfase meer Aannemers naast elkaar wil inschakelen (bijvoorbeeld een installateur naast een bouwkundig Aannemer). In dat geval is sprake van nevenaanneming. Als de Opdrachtgever de bouwkundig Aannemer in die fase met bepaalde coördinatietaken zou willen belasten, kan daarvoor gebruik worden gemaakt van de VGBouw Model Uitvoeringscoördinatie-overeenkomst.

## **Korte toelichting op de belangrijkste veranderingen**

Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste veranderingen ten opzichte van het Model 1992, voorzien van een korte omschrijving.

### Artikel 1

Op grond van artikel 1 lid 1 (Model 2021) werkt het bouwteam onder meer aan de voorbereiding van het **Ontwerp voor het Werk**. Zoals in de Inleiding opgemerkt, hoeft het daarbij niet te gaan om een compleet uitgewerkt Ontwerp in de vorm van een bestek of Technisch Ontwerp. Bij toepassing van het Model 2021 kan er ook voor gekozen worden een minder ver uitgewerkt Ontwerp voor het Werk door het bouwteam tot stand te laten brengen, als het de bedoeling is dat de Aannemer in de vervolgo opdracht dat Ontwerp verder uitwerkt en uitvoert. Zie artikel 4, lid 6.

Artikel 1 lid 2 (Model 2021) introduceert het **Taakstellend Budget van de Opdrachtgever voor het Werk**. Dat is derhalve het budget voor het aan de Aannemer op te dragen Werk als onderdeel van het Project. Het is uiteraard van groot belang dat de Opdrachtgever het Taakstellend Budget voor het Werk met de nodige zorgvuldigheid bepaalt, waardoor sprake is van een reëel budget voor het werk. Dat voorkomt teleurstellingen en tevergeefs verrichte werkzaamheden. Het belang van een realistisch Taakstellend Budget volgt ook uit art. 14 lid 1 (Model 2021): wanneer de Aannemer op basis van het door de Opdrachtgever goedgekeurde Ontwerp voor het Werk een prijsaanbieding doet die past binnen het Taakstellend Budget, komt de aannemingsovereenkomst tot stand.

In artikel 1 lid 4 (Model 2021) wordt aangegeven hoe de **documenten** die de Opdrachtgever voorafgaand aan de sluiting van de bouwteamovereenkomst heeft laten opstellen, moeten worden getypeerd. Namelijk als programma van eisen, als voorlopige Ontwerp, als definitief Ontwerp of als bestek / technisch Ontwerp. De Opdrachtgever doet er goed aan in dat geval gebruik te maken van een in de praktijk veelvuldig gehanteerde systematiek als de Standaardtaakbeschrijving DNR-STB 2014 om te komen tot een eenduidige en correcte typering van het verstrekte document.

Het is **van het grootste belang** dat de Aannemer nagaat wat deze stukken precies inhouden en of zij – gegeven de door de Opdrachtgever aan de stukken gegeven benaming - het redelijkerwijs te verwachten niveau van uitwerking en duidelijkheid hebben. Als de Aannemer bij het bekijken van de stukken vaststelt dat het gaat om Ontwerpdocumenten, die niet in overeenstemming zijn met de daaraan gegeven benaming, doet hij er verstandig aan daarover in overleg te treden met de Opdrachtgever.

Gegeven het karakter van de overeenkomst en om te onderstrepen dat de daaruit voor de aannemer voortvloeiende verbintenissen te beschouwen zijn als inspanningsverbintenissen, is in artikel 1 lid 6 bepaald dat die moet worden aangemerkt als een overeenkomst van opdracht als bedoeld in de eerste Afdeling van Titel 7 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

### Artikel 3

In artikel 3 (Model 2021) zijn – anders dan in het eerdere model – regels gegeven over **wijzigingen in de samenstelling van het bouwteam**. Dit artikel bepaalt verder dat de Opdrachtgever en de Aannemer geacht worden volledig bevoegd te zijn ten aanzien

van hun deelname aan het team. Het is daarom van belang dat de onderhavige overeenkomst getekend wordt door de persoon of personen die bevoegd zijn die partij te vertegenwoordigen. Bevoegdheid kan blijken uit een uittreksel uit het Handelsregister of een volmacht. Datzelfde geldt natuurlijk ook voor de overeenkomsten met de andere hulppersonen. Aan dit aspect wordt in de praktijk (te) weinig aandacht besteed.

#### Artikel 4

Artikel 4 (Model 2021) biedt de mogelijkheid om **bepaalde werkzaamheden aan een partij toe te delen**. In het Model 1992 was sprake van een standaardverdeling met standaardwerkzaamheden voor de ene of de andere partij.

Artikel 4 lid 1 (Model 2021) biedt de mogelijkheid om aan te kruisen welke werkzaamheden de **Aannemer** zal verrichten. Lid 2 herhaalt het uitgangspunt van het 1992 Model dat de Opdrachtgever tijdig wensen en verlangens ter zake van het Werk kenbaar moet maken en beslissingen moet nemen met het oog op de voortgang, maar biedt aanvullend de mogelijkheid nog andere activiteiten bij de **Opdrachtgever** te leggen. Lid 3 biedt tenslotte de mogelijkheid andere – al dan niet met naam en toenaam genoemde – werkzaamheden aan **de ene of de andere partij** toe te delen. Daaronder bijvoorbeeld het leiden van de vergaderingen van het bouwteam en het notuleren daarvan. In het Model 1992 deed de Opdrachtgever standaard het eerste en de Aannemer standaard het tweede.

Voor het geval van de Aannemer het maken van een **bouw- en sloopveiligheidsplan** wordt verlangd (zie artikel 4 lid 3 Model 2021), is van belang daarbij ook rekening te houden met allerlei **daarmee samenhangende kosten**, bijvoorbeeld voor akoestisch onderzoek of trillingenonderzoek.

De in artikel 4 lid 5 opgenomen regel over de **aansprakelijkheid van een lid van het bouwteam** voor door hem gegeven adviezen en ontwerpen komt vrijwel overeen met hetgeen is bepaald in artikel 12 van het Model 1992. Die aansprakelijkheidsregeling is in 1982 geformuleerd door de Raad van Arbitrage (RvA 6 juli 1982, No. 10.516, BR 1982, p. 715 m.n. H.O. Thunnissen). Aan deze regel is nu een wederkerige waarschuwingsplicht voor partijen toegevoegd.

In artikel 4 lid 6 (Model 2021) geven partijen aan uit welke **documenten** het **Ontwerp voor het werk** zal bestaan. Het is van groot belang dat partijen afspreken wat de **kwaliteit en het niveau van uitwerking** zal zijn van de te vervaardigen stukken die onderdeel zijn van het Ontwerp voor het werk. Dat alles moet zodanig zijn dat sprake is van een haalbaar en maakbaar Ontwerp op grond waarvan het de Aannemer mogelijk is om een **verantwoorde prijsaanbieding** voor het Werk te doen.

#### Artikel 8

In artikel 8 van het Model 2021 is – ten opzichte van artikel 10 uit het Model 1992 – een meer gedetailleerde regeling gegeven van de **goedkeuring van de door de Aannemer te vervaardigen Ontwerpdocumenten** en overige documenten als bedoeld in artikel 4 lid 1. Daarbij is onder andere te denken aan de planning en het tijdschema voor de voorbereiding en uitvoering van het Werk.

## Artikel 9

Het in artikel 9 (Model 2021) bepaalde, dat de Opdrachtgever en de Aannemer jegens elkaar aansprakelijk zijn voor **tekortkomingen** van de door hen ingeschakelde hulppersonen aan het bouwteam, is in lijn met artikel 6:76 van het Burgerlijk Wetboek, dat inhoudt dat een schuldenaar instaat voor de gedragingen van een door hem ingeschakelde hulppersoon.

Artikel 9 lid 2 van het Model 2021 omschrijft wanneer sprake is van een tekortkoming. Die omschrijving is bijna letterlijk overgenomen uit de DNR 2011 (herziene versie 2013).

## Artikel 10

De **aansprakelijkheid van de Aannemer** is in artikel 10 (Model 2021) **beperkt** overeenkomstig de artikelen 13 tot en met 18 van de DNR 2011 (herziene versie 2013). Ook het Model 1992 hield een beperking van aansprakelijkheid in, waarvoor werd verwezen naar de RVOI 1987.

Wat betreft de omvang van de aansprakelijkheid biedt het tweede lid van artikel 10 (Model 2021) partijen een keuzemogelijkheid in lijn met de keuzemogelijkheid uit de DNR 2011 (herziene versie 2013).

## Artikelen 11 tot en met 13

De op **prijsvorming** betrekking hebbende artikelen 11 tot en met 13 (model 2021) zijn inhoudelijk gelijk aan de artikelen 15 tot en met 17 uit het Model 1992, met dien verstande dat bij het gebruik van het Model uit 1992 de opslagpercentages in de eigenlijke overeenkomst moesten worden opgenomen, waar die bij gebruik van het Model 2021 thuishoren in de daarbij behorende bijlage 3.

Belangrijk element uit deze bepalingen – ook al voorkomend in het Model 1992 – is dat de **Aannemer als eerste en enige gerechtigd** is om op basis van het door de Opdrachtgever goedgekeurde Ontwerp een **prijsaanbieding** voor het Werk te doen (artikel 11 Model 2021). Ongewijzigd is voorts dat de open begroting van de Aannemer volgens artikel 13 (Model 2021) en de daarbij behorende bijlage, op een bepaalde manier moet zijn ingericht.

## Artikel 14

Artikel 14 (Model 2021) beklemtoont het belang van een nauwkeurig vastgesteld Taakstellend Budget voor het Werk. Als de **prijsaanbieding van de Aannemer past binnen dat budget**, bepaalt artikel 14 lid 1 dat een **aannemingsovereenkomst** tot stand komt. Dat kan omdat in de voorafgaande fase zowel de Ontwerpdocumenten als de overige documenten door de Opdrachtgever zijn goedgekeurd (zie de artikelen 8 en 11), waartoe ook planning/tijdschema behoren (zie artikel 4 lid 1 Model 2021). Verder komen Opdrachtgever en Aannemer – afhankelijk van de situatie – in de Bouwteamovereenkomst overeen of op de aannemingsovereenkomst de UAV of de UAV-GC van toepassing zijn (zie artikel 17, lid 3).

Indien de prijsaanbieding van de Aannemer **niet binnen het Taakstellend Budget** voor het Werk past, voeren partijen **overleg over de prijsaanbieding** om alsnog tot overeenstemming te komen (zie artikel 14 lid 2 Model 2021). Dat overleg kan ook betrekking hebben op andere zaken dan de prijs voor het Werk, zoals de bouwtijd, een andere uitvoeringsmethodiek of het toepassen van andere materialen.

In die fase van overleg gelden dezelfde **waarborgen voor de Aannemer** als die in het Model 1992. Zie artikel 14 leden 2 en 3 (Model 2021).

#### Artikelen 15 tot en met 19

Indien bovenbedoeld **overleg niet tot overeenstemming leidt**, zullen partijen (uitsluitend) over de onderdelen van de prijsaanbieding die hen verdeeld houden, **advies** vragen aan een gezamenlijk te benoemen **kostendeskundige**. Zie artikel 15 lid 1 tot en met 4 (model 2021).

Artikel 15 lid 5 (model 2021) herhaalt de regel uit het Model 1992 dat, indien het **advies van de deskundige** uitkomt op een hogere prijs dan de door de Aannemer gedane prijsaanbieding, de prijsaanbieding van de Aannemer als bindend tussen partijen geldt. Voor de omgekeerde situatie – het advies resulteert in een prijs voor het Werk lager dan de prijsaanbieding van de Aannemer – geldt de nieuwe regel dat partijen het verschil zullen onderzoeken en door middel van onderhandeling proberen te komen tot een passende prijsaanbieding voor het Werk. Deze regeling vervangt die uit artikel 19 lid 5 van het Model uit 1992. Een bepaling die in de praktijk veelvuldig verkeerd begrepen en toegepast werd.

Komen partijen **niet binnen 6 weken na het advies tot overeenstemming**, dan is de Opdrachtgever op grond van artikel 16 (Model 2021) – na een gemotiveerde kennisgeving aan de Aannemer – **vrij om zich tot derden** te wenden. In dat laatste geval komt er uiteraard geen aannemingsovereenkomst tot stand. Gelijk aan de regeling in het Model 1992, kan de Opdrachtgever dan **voor eigen risico** de door de Aannemer ontwikkelde en in het bouwteam ingebrachte tekening en berekeningen gebruiken, maar eerst na betaling van de in de overeenkomst bepaalde **vergoeding**. Die kan bestaan uit een vast bedrag, dan wel uit de werkelijk gemaakte kosten tegen tevoren vastgestelde uurtarieven. Zie artikel 16 en 19 (Model 2021).

Overigens heeft de Aannemer volgens artikel 19 (Model 2021) ook recht op de in dat artikel bedoelde **vergoeding** als de vervolgovereenkomst wel tot stand komt. In **beide gevallen** – het geval dat een aannemingsovereenkomst tot stand komt (artikel 17 Model 2021) en het geval dat de bouwteamovereenkomst eindigt (artikel 18 Model 2021) – ontvangt de Aannemer een **vergoeding voor zijn werkzaamheden** in het bouwteam.

#### Artikel 20

Gehandhaafd tenslotte is in artikel 20 de **geschillenregeling**, verwijzend naar arbitrage door de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen (vroeger Raad van Arbitrage voor de Bouw). Nieuw in het Model 2021 – maar niet verwonderlijk – is dat op de overeenkomst Nederlands recht van toepassing is verklaard.

**Samenstelling van de commissie:**

mr. B.F. Lindeboom	BAM Bouw en Techniek B.V.
mr. A.M.J. Vos	Koninklijke VolkerWessels B.V.
mr. Z.G.J. Wijnands	Heijmans Nederland B.V.
mr. V.M. Vogel	Boskalis Nederland B.V.
mr. D.E. van Werven	Koninklijke Bouwend Nederland
mr. P. Vermeij	Koninklijke Bouwend Nederland
mr. A. Duijverman	Koninklijke Bouwend Nederland

**Advies:**

De commissie bedankt mr. R.G.T. Bleeker (Rozemond Advocaten) voor de samenwerking en zijn waardevolle bijdrage aan dit model voor een Bouwteamovereenkomst.

**KONINKLIJKE BOUWEND NEDERLAND MODEL BOUWTEAMOVEREENKOMST 2021**

De ondergetekenden:

a. (Opdrachtgever)

.....

hierna te noemen: 'de Opdrachtgever';

en

b. (Aannemer)

.....

hierna te noemen: 'de Aannemer';

Overwegende:

1. dat de Opdrachtgever voornemens is te realiseren:

.....  
.....  
.....

(omschrijving van het project), hierna te noemen: 'het Project';

2. dat de Opdrachtgever de voorbereiding van het Project wenst te doen plaatsvinden in bouwteamverband;

3. dat de Opdrachtgever daartoe aan daarvoor in aanmerking komende hulppersonen heeft verzocht om zitting te nemen in het bouwteam;

4. dat de Aannemer bij de voorbereiding van het Project door het bouwteam zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van uitvoerings-, plannings- en kostentechnische aspecten van het bouwen ter beschikking zal stellen, teneinde een optimale verhouding van prijs en kwaliteit van het aan de Aannemer op te dragen Werk als onderdeel van het Project te bereiken;

5. dat de Opdrachtgever voornemens is de realisatie van de

.....  
.....  
.....  
.....

(aard van de Werkzaamheden invullen<sup>1</sup>) die deel uitmaken van het Project, hierna te noemen: 'het Werk', op te dragen aan de Aannemer, mits tevoren tussen de Opdrachtgever en de Aannemer over de prijs van het Werk overeenstemming wordt bereikt, één en ander met inachtneming van deze bouwteamovereenkomst;

6. dat de Aannemer verklaart bereid en in staat te zijn een opdracht tot realisatie van het Werk te aanvaarden en naar behoren uit te voeren;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

## Doel van het bouwteam

### Artikel 1

1. Binnen het bouwteam werken de Opdrachtgever, de Aannemer en de hulppersonen samen aan de voorbereiding van het Project en, met inachtneming van het vierde lid en het bepaalde in artikel 4 lid 6, aan de totstandkoming van het Ontwerp voor het Werk (verder aangeduid als 'het Ontwerp'), waarbij iedere partij zijn specifieke ervaring en deskundigheid zal inbrengen.

2. De Opdrachtgever en de Aannemer zullen zich naar beste weten en kunnen inspannen om te komen tot een Ontwerp dat past binnen het Taakstellend Budget van de Opdrachtgever voor het Werk ten belope van:

€ ..... excl. btw, zoals nader gespecificeerd in **bijlage 1**.

3. Als streefdatum voor de totstandkoming van het Ontwerp geldt:

.....

4. De Opdrachtgever heeft voor sluiting van deze overeenkomst alle voor het Werk en de aan de Aannemer op te dragen Werkzaamheden relevante stukken verstrekt bestaande uit **(aankruisen wat van toepassing is)**:

- een programma van eisen, aangehecht als bijlage (..)
- een voorlopig ontwerp, aangehecht als bijlage (..)
- een definitief ontwerp, aangehecht als bijlage (..)
- een bestek/technisch ontwerp, aangehecht als bijlage (..)
- de volgende overige relevante stukken, aangehecht als bijlage(n) (..)

**(door partijen in te vullen)**

.....  
.....

---

<sup>1</sup> Dit kunnen zowel uitvoerings- als (detail-)engineering-/Ontwerpwerkzaamheden betreffen

5. Voor zover zij daar nog niet over beschikken, zal de Opdrachtgever deze stukken tevens verstrekken aan de hulppersonen als vermeld in artikel 2.
6. Partijen verklaren deze overeenkomst te beschouwen als een overeenkomst van opdracht in de zin van Boek 7, Titel 7, Afdeling 1 BW.

## **Samenstelling van het bouwteam**

### **Artikel 2**

De Opdrachtgever maakt voor de uitvoering van deze overeenkomst gebruik van de volgende hulppersonen:

.....  
.....  
.....

Discipline : Architect

.....  
.....  
.....

Discipline : Hoofdconstructeur

.....  
.....  
.....

Discipline : Bouwkundig Tekenbureau

.....  
.....  
.....

Discipline : Installatietechnisch Adviseur

.....  
.....  
.....

Discipline : Bouwfysisch Adviseur

.....  
.....  
.....

Discipline : **(door partijen in te vullen)**

**(alle hulppersonen van de Opdrachtgever vermelden met vermelding van ieders discipline)**

De Aannemer maakt voor de uitvoering van deze overeenkomst gebruik van de volgende hulppersonen:

.....  
.....  
.....

Discipline : Onderaannemer

.....  
.....  
.....

Discipline : Elektrotechnisch Installateur

.....  
.....  
.....

Discipline : Werktuigbouwkundig Installateur

.....  
.....  
.....

Discipline : **(door partijen in te vullen)**

.....  
.....  
.....

Discipline : **(door partijen in te vullen)**

**(alle hulppersonen van de Aannemer vermelden met vermelding van ieders discipline)**

### **Artikel 3**

1. Een wijziging in de samenstelling van het bouwteam kan enkel omvatten:
  - a. het uittreden van één of meer van de in artikel 2 genoemde hulppersonen of het toetreden van een nieuwe hulppersoon; of
  - b. een wijziging in één of meer personen die namens de Opdrachtgever, de Aannemer of een hulppersoon zitting hebben in het bouwteam.
2. Zowel de Aannemer als de Opdrachtgever zijn gerechtigd om aan hun zijde wijzigingen in de zin van het voorgaande lid aan te brengen.
3. Over het uit- en/of toetreden van een hulppersoon als bedoeld in het eerste lid onder a. voeren de Aannemer en de Opdrachtgever nader overleg. Aan het uit- en/of toetreden van een nieuwe hulppersoon kunnen voorwaarden worden verbonden als daarvoor gegronde redenen worden aangevoerd. Het toetreden van een nieuwe hulppersoon kan worden geweigerd als daarvoor zwaarwegende gronden zijn. Voor een wijziging in de zin van het eerste lid onder b. hebben de Opdrachtgever en de Aannemer geen wederzijdse instemming nodig.
4. De Opdrachtgever, de Aannemer en de hulppersonen worden geacht volledig bevoegd te zijn ten aanzien van hun deelname aan het bouwteam.
5. Een wijziging in de samenstelling van het bouwteam tast niet het in artikel 11 omschreven recht van de Aannemer aan om als enige een prijsaanbieding voor het Werk te doen.
6. Het is de Opdrachtgever en de Aannemer zonder schriftelijke toestemming van de ander niet toegestaan rechten of verplichtingen uit de bouwteamovereenkomst over te dragen aan c.q. over te doen nemen door (een) derde(n).

### **Verplichtingen van de Opdrachtgever en de Aannemer in het bouwteam**

#### **Artikel 4**

1. In het bouwteam zal de Aannemer de hieronder aangekruiste werkzaamheden verrichten:
  - Het adviseren over kostentechnische aspecten, waaronder optimalisaties van het Werk
  - Het adviseren over de technische haalbaarheid van de realisatie van het Werk en van het Ontwerp daarvoor
  - Het adviseren over planningstechnische aspecten van (de realisatie van) het Werk
  - Het adviseren over de financiële haalbaarheid van de realisatie van het Werk en van het Ontwerp daarvoor (is het Taakstellend Budget toereikend?)

- Het adviseren over de voor het Werk toe passen bouwmethodiek(en)
- Het voorstellen van alternatieven
- Het coördineren van de werkzaamheden van de hulppersonen die op initiatief van de Aannemer deelnemen in het bouwteam
- Het opstellen van een planning/tijdschema voor de voorbereiding en uitvoering van het Werk
- Het opstellen van een risicodossier met bijbehorende mitigerende maatregelen en risico-allocatie
- Overige werkzaamheden, te weten  
.....  
.....  
.....

2. Naast het tijdig kenbaar maken van wensen en verlangens ter zake van het Werk en het tijdig nemen van alle beslissingen die nodig zijn voor de voortgang van de werkzaamheden in het bouwteam, zal de Opdrachtgever de hieronder aangekruiste werkzaamheden verrichten:

- Het coördineren van de werkzaamheden van de hulppersonen die op initiatief van Opdrachtgever deelnemen in het bouwteam
- Het voeren van overleg ter zake van de voor de opzet van het Project – en het daarvan deel uitmakende Werk – benodigde publiekrechtelijke goedkeuringen en vergunningen, alsmede privaatrechtelijke toestemmingen, teneinde die goedkeuringen, vergunningen en toestemmingen tijdig te kunnen verkrijgen
- Overige werkzaamheden, te weten  
.....  
.....  
.....

3. In het bouwteam zullen de volgende aangekruiste werkzaamheden worden verricht door de partij die daartoe onderstaand wordt aangewezen:

- Het leiden van de vergaderingen van het bouwteam
  - de Opdrachtgever
  - de Aannemer
- Het opstellen van de notulen van gehouden bouwteamvergaderingen
  - de Opdrachtgever
  - de Aannemer

- Het maken van een (bouw- en sloop-)veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit
  - de Opdrachtgever
  - de Aannemer
  
- Overige werkzaamheden, te weten: .....
  - de Opdrachtgever
  - de Aannemer
  
- Overige werkzaamheden, te weten: .....
  - de Opdrachtgever
  - de Aannemer
  
- Overige werkzaamheden, te weten: .....
  - de Opdrachtgever
  - de Aannemer
  
- Overige werkzaamheden, te weten: .....
  - de Opdrachtgever
  - de Aannemer

4. Partijen kunnen deze taakverdeling in onderling overleg schriftelijk wijzigen. Een wijziging kan mede bestaan uit het toevoegen van taken.
5. De verantwoordelijkheid voor adviezen en ontwerpen ligt bij degene op wiens specifieke terrein in het bouwteam die adviezen en ontwerpen betrekking hebben, mits diegene die adviezen en ontwerpen heeft aanvaard en tot de zijne gemaakt. Partijen waarschuwen tijdig, d.w.z. voordat het Ontwerp definitief wordt vastgesteld, wanneer een ontwerpdocument klaarblijkelijk zodanige fouten bevat of gebreken vertoont, dat zij in strijd met de redelijkheid en billijkheid zouden handelen als zij daarop zonder waarschuwing zouden voortbouwen. Deze waarschuwingsplicht komt in de plaats van de waarschuwingsplicht van art. 7:754 BW.

6. Het Ontwerp voor het Werk dat in het bouwteam tot stand zal worden gebracht zal bestaan uit de volgende documenten:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

**(invullen VO/DO/UO etc.)**

## **Vergaderingen, besluitvorming en verslaglegging**

### **Artikel 5**

Periodiek vinden vergaderingen van het bouwteam plaats. In het vergaderschema wordt rekening gehouden met de in artikel 1 lid 3 vermelde streefdatum voor de totstandkoming van het Ontwerp.

### **Artikel 6**

De besluiten die in het bouwteam genomen worden, behoeven de goedkeuring van de Opdrachtgever.

### **Artikel 7**

Van alle bouwteamvergaderingen worden notulen gemaakt, welke in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld.

### **Artikel 8**

1. Na gereedkoming van de door de Aannemer te vervaardigen Ontwerpdocumenten en overige documenten als bedoeld in artikel 4 lid 1, legt de Aannemer die ter goedkeuring aan de Opdrachtgever voor. De Opdrachtgever laat de Aannemer binnen **(termijn invullen door partijen)** ... werkdagen schriftelijk weten of de desbetreffende Ontwerpdocumenten zijn goedgekeurd.
2. Als de Opdrachtgever de door de Aannemer vervaardigde Ontwerpdocumenten niet goedkeurt, motiveert de Opdrachtgever schriftelijk op welke onderdelen de door de Aannemer vervaardigde Ontwerpdocumenten niet voldoen aan de daaraan te stellen eisen. De Aannemer zal vervolgens binnen een door partijen overeen te komen passende termijn de Ontwerpdocumenten op de desbetreffende onderdelen aanpassen en op de voet van het eerste lid opnieuw ter goedkeuring aan de Opdrachtgever voorleggen.
3. De Aannemer bericht de Opdrachtgever onverwijld als hij het niet eens is met de in het vorige lid bedoelde beslissing, onder vermelding van daarvoor geldende redenen. In dat geval treden partijen in overleg. Indien het overleg niet resulteert in een voor partijen acceptabele oplossing, is er sprake van een geschil als bedoeld in artikel 20 van deze overeenkomst.

## Aansprakelijkheid

### Artikel 9

1. De Opdrachtgever en de Aannemer zijn ieder voor zich jegens elkaar aansprakelijk voor de gevolgen van het niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomen van de uit hoofde van deze overeenkomst op ieder van hen rustende verplichtingen. Daarnaast zijn Opdrachtgever en Aannemer jegens elkaar aansprakelijk voor toerekenbare tekortkomingen van hun hulppersonen.
2. Onder een toerekenbare tekortkoming moet worden verstaan een tekortkoming die te wijten is aan schuld, of krachtens wet, rechtshandeling of volgens de in het verkeer geldende opvattingen, voor rekening van de schuldenaar komt. Een tekortkoming komt volgens in het verkeer geldende opvattingen voor rekening van de schuldenaar indien het een tekortkoming betreft die een goed en zorgvuldig handelend Aannemer of Opdrachtgever onder de betreffende omstandigheden en met inachtneming van normale oplettendheid – en waar het de Aannemer betreft: met de voor de opdracht vereiste vakkennis en middelen uitgerust – had kunnen en behoren te vermijden.
3. Onder een toerekenbare tekortkoming zoals in het vorige lid bedoeld valt ook het niet nakomen van de waarschuwingsplicht van art. 4 lid 5. Bij gebreke van een dergelijke waarschuwing wordt de schade als gevolg hiervan over partijen verdeeld in evenredigheid met de mate waarin de aan ieder toe te rekenen omstandigheden tot de schade hebben bijgedragen, met dien verstande dat een andere verdeling plaatsvindt of de vergoedingsplicht geheel vervalt of in stand blijft, indien de billijkheid dit wegens de uiteenlopende ernst van de gemaakte fouten of andere omstandigheden van het geval eist.

### Artikel 10

1. De aansprakelijkheid van de Aannemer uit hoofde van deze overeenkomst wordt beheerst door de artikelen 13 tot en met 18 van de DNR 2011 (herziene versie juli 2013), waarbij voor "de adviseur" dient te worden gelezen "de Aannemer".
2. Partijen hebben een keuze gemaakt in de zin van artikel 15, lid 2 DNR 2011 (herziene versie juli 2013) als volgt (**toepasselijke keuze aankruisen**):
  - De door de adviseur te vergoeden schade is per opdracht beperkt tot een bedrag gelijk aan de advieskosten met een maximum van € 1.000.000,=
  - De door de adviseur te vergoeden schade is per opdracht beperkt tot een bedrag gelijk aan driemaal de advieskosten met een maximum van € 2.500.000,=

## **Prijsvorming**

### **Artikel 11**

De Aannemer is gerechtigd om als eerste en enige een prijsaanbieding te doen voor het Werk, zoals omschreven in het overeenkomstig artikel 8 door de Opdrachtgever goedgekeurde Ontwerp.

### **Artikel 12**

De Aannemer doet zijn prijsaanbieding op basis van het goedgekeurde Ontwerp door het indienen van een open begroting. De open begroting zal door de Opdrachtgever vertrouwelijk worden behandeld en niet aan derden ter beschikking worden gesteld.

### **Artikel 13**

De wijze waarop de open begroting als bedoeld in artikel 12 zal zijn ingericht, is in de bij deze overeenkomst behorende **bijlage (..)** vastgelegd.

## **Prijsoverleg en gunning van de opdracht**

### **Artikel 14**

1. Indien de prijsaanbieding van de Aannemer past binnen het Taakstellend Budget, komt een aannemingsovereenkomst tot stand, een en ander met inachtneming van artikel 17 lid 2 en 3.
2. Indien de prijsaanbieding van de Aannemer niet past binnen het Taakstellend Budget voor het Werk, voeren de Opdrachtgever en de Aannemer overleg over de door de Aannemer gedane prijsaanbieding, teneinde alsnog tot overeenstemming te komen. Gedurende deze onderhandelingen zullen partijen rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij.
3. De Opdrachtgever zal zich gedurende de looptijd van deze overeenkomst onthouden van contact met andere aannemers over het Werk.

### **Artikel 15**

1. Indien partijen na onderhandeling over de prijsaanbieding van de Aannemer als bedoeld in artikel 14 lid 2, geen overeenstemming bereiken, volgen zij - uitsluitend ten aanzien van het onderdeel of de onderdelen van de prijsaanbieding waarover verschil van inzicht bestaat - de procedure in de volgende leden.
2. Partijen vragen advies aan een gezamenlijk te benoemen kostendeskundige. De benoeming dient plaats te vinden binnen veertien dagen nadat één der partijen

schriftelijk heeft verklaard het overleg over voornoemde prijsaanbieding als beëindigd te beschouwen. De kostendeskundige brengt zijn advies uit binnen vier weken nadat hij is benoemd.

3. Indien partijen het niet eens worden over de gezamenlijke benoeming van een kostendeskundige, zullen zij advies vragen aan een commissie van drie kostendeskundigen, waarvan elk der partijen één kostendeskundige zal aanwijzen binnen veertien dagen nadat vaststaat dat partijen het niet eens kunnen worden over de gezamenlijke benoeming van een kostendeskundige. De derde kostendeskundige zal door beide voornoemde kostendeskundigen worden aangewezen binnen veertien dagen nadat zij zijn benoemd. De kostendeskundigen brengen hun advies uit binnen vier weken nadat de derde kostendeskundige is benoemd.
4. Mocht één der partijen in gebreke blijven een kostendeskundige aan te wijzen binnen de in het vorige lid omschreven termijn, dan brengt de door de andere partij aangewezen kostendeskundige zelfstandig advies uit.
5. Bij een advies dat resulteert in een prijs voor het Werk hoger of gelijk aan de door de Aannemer gedane prijsaanbieding, geldt de door de Aannemer gedane prijsaanbieding als bindend tussen partijen. Bij een advies dat resulteert in een prijs voor het Werk die lager is dan de door de Aannemer gedane prijsaanbieding, zullen partijen onderzoeken waardoor dit verschil wordt veroorzaakt en zullen zij alsnog door middel van onderhandeling trachten te komen tot een passende prijsaanbieding voor het Werk.

## **Artikel 16**

Indien partijen in redelijkheid niet tot overeenstemming over de prijsaanbieding kunnen komen en de in artikel 15 omschreven procedure niet binnen 6 weken na het uitgebrachte advies tot een oplossing leidt, is de Opdrachtgever, na een met redenen omklede schriftelijke kennisgeving daaromtrent aan de Aannemer, vrij derden uit te nodigen tot het doen van een prijsaanbieding voor het Werk, met de indieners van deze prijsaanbiedingen in onderhandeling te treden en de opdracht ter uitvoering van het Werk aan één of meer van deze derden te gunnen. In dat geval zal de Aannemer de Opdrachtgever op geen enkele wijze belemmeren in zijn streven om met een derde tot overeenstemming te komen over de uitvoering van het Werk.

## **Artikel 17**

1. Wanneer partijen op de voet van artikel 14 of 15 overeenstemming bereiken over de prijsaanbieding, komt de aannemingsovereenkomst tot stand.
2. De aannemingsovereenkomst zal door partijen schriftelijk worden vastgelegd.
3. Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing: **(toepasselijke keuze aankruisen)**:

- de UAV 2012;
- de UAV-GC 2005, met inbegrip van de Basisovereenkomst

één en ander met dien verstande dat dit, ongeacht de gemaakte keuze, het bepaalde in de artikelen 9 en 10 onverlet laat.

**Einde van de overeenkomst**

**Artikel 18**

1. Deze overeenkomst eindigt, zonder dat rechterlijke of arbitrale tussenkomst vereist is, indien:
  - a. er geen aannemingsovereenkomst tot stand komt
  - b. de Opdrachtgever er niet in slaagt om tijdig de volgende voor het Project benodigde overheidsgoedkeuringen en -vergunningen te verkrijgen:

.....  
 .....  
 .....

**(door partijen zelf in te vullen)**

- c. ....
- d. ....
- e. ....

**(door partijen in te vullen overige ontbindende voorwaarden)**

2. Deze overeenkomst kan tevens door ieder der partijen worden beëindigd door een tot de wederpartij gerichte schriftelijke verklaring, indien de wederpartij surseance van betaling heeft aangevraagd, het faillissement is aangevraagd, zij in surseance van betaling verkeert of failliet is verklaard.
3. Beëindiging van de overeenkomst op grond van dit artikel laat de inhoud van artikel 19 onverlet.

**Vergoeding**

**Artikel 19**

1. De Aannemer ontvangt voor zijn werkzaamheden in het bouwteam:

**(toepasselijke keuze aankruisen)**

- Een vast bedrag van € .....excl. btw
  - De vanwege de werkzaamheden in het bouwteam werkelijk gemaakte kosten volgens de als bijlage (..) bijgevoegde (uur)tarievenlijst te verhogen met de door Opdrachtgever vooraf goedgekeurde kosten
2. Tegen betaling van het in het eerste lid bedoelde bedrag c.q. kostenvergoeding is de Opdrachtgever vrij de door de Aannemer in het bouwteam ontwikkelde en in het bouwteam ingebrachte documenten naar eigen goeddunken te gebruiken. Zij worden daarmee ook eigendom van de Opdrachtgever en mogen door hem worden gebruikt met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van de intellectuele eigendom. De aannemer is dan niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen als bedoeld in art. 9.
  3. Voor het gebruik, op welke wijze dan ook, van gegevens die in het kader van de bouwteamovereenkomst door de op initiatief van de Aannemer in het bouwteam zetelende hulppersonen in het bouwteam zijn vervaardigd, behoeft de Opdrachtgever schriftelijk of langs elektronische weg verkregen toestemming van de hulppersoon van wie deze gegevens afkomstig zijn.

## **Geschillen en toepasselijk recht**

### **Artikel 20**

1. Alle geschillen, waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van deze bouwteamovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Opdrachtgever en de Aannemer mochten ontstaan, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen overeenkomstig de regelen beschreven in het arbitragereglement van de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen, zoals dit drie maanden voor het tot stand komen van de overeenkomst luidt.
2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

### Bijlagen

Bijlage 1	:	Specificatie Taakstellend Budget	(zie art. 1 lid 2)
Bijlage (..)	:	.....	(zie art. 1 lid 4)
Bijlage (..)	:	.....	(zie art. 1 lid 4)
Bijlage (..)	:	.....	(zie art. 1 lid 4)
Bijlage (..)	:	.....	(zie art. 1 lid 4)
Bijlage (..)	:	.....	(zie art. 1 lid 4) etc.
Bijlage (..)	:	Open begroting prijsaanbieding van de Aannemer	(zie art. 13)
Bijlage (..)	:	(Uur)tarievenlijst	(zie art. 19 lid 1)

## Ondertekening

### Namens Opdrachtgever

Naam : .....

Functie : .....

Datum : .....

Handtekening : .....

### Namens Opdrachtnemer

Naam : .....

Functie : .....

Datum : .....

Handtekening : .....