

Pdf-versie Aedes model Bouwteamovereenkomst (juni 2016)

Uitgever: Aedes vereniging van woningcorporaties

Aedes verwijst u graag naar de volgende bijbehorende documenten:

- [Model Bouwteamovereenkomst Word-versie \(juni 2016\)](#)
- [Leeswijzer \(juni 2016\)](#)

vereniging van
woningcorporaties





Aedes model Bouwteamovereenkomst

Project : <omschrijving project>

Datum : .../.../...

Kenmerk :

Perceel :

De ondergetekenden:

- a., statutair gevestigd te en kantoorhoudende aan te, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer, te vertegenwoordigd door:, hierna te noemen: 'de corporatie'
- en
- b. <naam bouwbedrijf> gevestigd te <plaatsnaam> en kantoorhoudende aan de <straatnaam met huisnummer> (postbus <nummer> met postcode <nummer>), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer....., te vertegenwoordigd door:, hierna te noemen: 'de aannemer',

hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen',

Overwegende dat:

1. de corporatie voornemens is te realiseren:
....., hierna te noemen: 'het project'
2. de corporatie de voorbereiding van het project wenst te doen plaatsvinden in bouwteamverband;
3. de corporatie géén aanbestedende dienst is en om die reden als private partij als zodanig niet gebonden is aan de Aanbestedingswet, de Gids proportionaliteit en het Aanbestedingsreglement 2012.
4. de corporatie aan daarvoor in aanmerking komende ondernemingen heeft verzocht om zitting te nemen in het bouwteam;
5. de aannemer bij de voorbereiding van het project door het bouwteam zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van uitvoerings- en kostentechnische aspecten van het bouwen ter beschikking zal stellen, teneinde een optimale verhouding van prijs en de inhoud van het project te bereiken;
6. de corporatie voornemens is de uitvoering van de bouwkundige werken die deel uitmaken van het project, hierna te noemen: het werk, op te dragen aan de aannemer, mits tevoren tussen corporatie en aannemer over de prijs en de inhoud van het op te dragen werk overeenstemming wordt bereikt, een en ander met inachtneming van deze bouwteamovereenkomst;
7. de aannemer verklaart bereid en in staat te zijn een opdracht tot uitvoering van het werk te aanvaarden en naar behoren uit te voeren.



Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Doel van het bouwteam

Artikel 1

- 1.1 Het in de considerans vermelde maakt deel uit van deze overeenkomst.
- 1.2 Het bouwteam is een samenwerkingsverband waarin de deelnemers – met behoud van ieders zelfstandigheid en verantwoordelijkheid – samenwerken aan de voorbereiding van het project. Voor dat doel is ieder der deelnemers gehouden zo goed mogelijk gebruik te maken van zijn specifieke ervaring en deskundigheid.

Samenstelling van het bouwteam

Artikel 2

Het bouwteam bestaat uit:

- a. (de corporatie)
.....
.....
- b. <naam aannemer> (de bouwkundig aannemer)
<adres>
<postcode en plaatsnaam>
- c. <naam aannemer> (de werktuigbouwkundig aannemer)
<adres>
<postcode en plaatsnaam>
- d. <naam aannemer> (de elektrotechnisch aannemer)
<adres>
<postcode en plaatsnaam>
- e. (projectmanagement, [namens de corporatie])
.....
.....
- f. (architect, [namens de corporatie])
.....
.....
- g. (constructeur, [namens de corporatie])
.....
.....



h. (installatieadviseur, [namens de corporatie])
.....
.....

i. (landschapsarchitect, [namens de corporatie])
.....
.....

j. (kostendeskundige, [namens de corporatie])
.....
.....

(alle deelnemers aangeven met vermelding van ieders discipline)

Artikel 3

De corporatie behoudt zich het recht voor om, indien noodzakelijk, het bouwteam uit te breiden. Deze uitbreiding tast niet het in artikel 14 omschreven recht van de aannemer aan om als eerste een prijsaanbieding voor het op te dragen werk te doen.

Taak van het bouwteam

Artikel 4

4.1 Het bouwteam heeft als taak de voorbereiding van het project zodanig te doen verlopen dat dit resulteert in een voor de corporatie aanvaardbare technische omschrijving met bijbehorende tekeningen, hierna te noemen "het bestek". Het bestek moet binnen het door de corporatie vastgestelde taakstellende budget kunnen worden gerealiseerd.

4.2 De op te stellen ontwerpstukken moeten conform de planning en fasen zoals aangehecht, door de bouwteampartners aan de corporatie ter goedkeuring worden voorgelegd.

Artikel 5

5.1 De corporatie geeft leiding aan het bouwteam. Daartoe wordt onder meer gerekend:

- het tijdig kenbaar maken van eisen en wensen ter zake van het project;
- het leiden van de vergaderingen van het bouwteam;
- het controleren en coördineren van de werkzaamheden van de afzonderlijke deelnemers;
- het beoordelen van in het bouwteam voorgestelde plannen, begrotingen en aanbiedingen;
- het tijdig nemen van alle beslissingen die noodzakelijk zijn voor de voortgang van het project;
- de verslaglegging van de betreffende besprekingen.

5.2 De corporatie kan zich in het bouwteam laten vertegenwoordigen door een deelnemer aan het bouwteam of laten bijstaan of vertegenwoordigen door een derde met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.



5.3 De corporatie en/of aannemer (ter keuze) voert het overleg met overheidsinstanties ter zake van de voor de opzet van het project benodigde goedkeuringen en vergunningen.

Artikel 6

6.1 De aannemer stelt aan het bouwteam zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van de uitvoering, en de daaraan verbonden kosten, van bouwwerken ter beschikking, voor zover zulks in het kader van de voorbereiding van het project in redelijkheid wenselijk is, teneinde te komen tot een voor de corporatie aanvaardbaar bestek.

Daartoe wordt gerekend:

- het beoordelen van de uitvoerings- en kostentechnische aspecten van de in het bouwteam voorgestelde plannen en aanbiedingen, alsmede en indien zinvol het voorstellen van één of meer alternatieven voor de in het bouwteam voorgestelde plannen en aanbiedingen;
- de bewaking van het bouwbudget

6.2 De totstandkoming van het ontwerp kan de verschillende fasen kennen:

- programma van eisen,
- schetsontwerp,
- voorlopig ontwerp,
- definitief ontwerp
- uitvoeringsgereed ontwerp.

Partijen zullen het ontwerptraject in de eerste vergadering vaststellen.

Met een volgende fase kan niet eerder worden begonnen dan nadat tussen partijen volledige overeenstemming is bereikt over de ontwerpstukken en tekeningen van de daaraan voorafgaande fase.

6.3 De hiervoor gegeven omschrijving van de taken van de aannemer laat onverlet, dat de corporatie en de aannemer in een later stadium van de voorbereiding van het project kunnen overeenkomen dat de aannemer nader te omschrijven andere werkzaamheden zal uitvoeren.

Besluitvorming en verslaglegging

Artikel 7

De corporatie is steeds gerechtigd het bouwteam ter vergadering bijeen te roepen.

Artikel 8

De besluiten die in het bouwteam genomen worden, behoeven de goedkeuring van de corporatie. Deze goedkeuring kan niet worden gegeven door de in artikel 5, tweede lid bedoelde vertegenwoordigers.



Artikel 9

Van alle bouwteamvergaderingen worden notulen en een daaraan gehechte besluitenlijst gemaakt, welke in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. Tenzij partijen anders overeenkomen is de corporatie belast met het opstellen van de notulen.

Aansprakelijkheid van de aannemer en toepasselijke algemene voorwaarden

Artikel 10

De aannemer zal zijn werkzaamheden ten behoeve van het bouwteam naar beste weten en kunnen verrichten.

Artikel 11

De verantwoordelijkheid voor adviezen en ontwerpen ligt bij degene op wiens specifieke terrein in het bouwteam die adviezen en ontwerpen betrekking hebben zoals opgenomen in de aanbestedingsstukken waarin de werkzaamheden per partij gespecificeerd zijn.

Artikel 12

Indien en voor zover de aannemer ingevolge het vorige artikel verantwoordelijk is voor adviezen en ontwerpen, dan wel adviezen en ontwerpen die op zijn terrein liggen van andere leden van het bouwteam heeft aanvaard, wordt zijn aansprakelijkheid daarvoor beheerst door de DNR 2011, met dien verstande dat in afwijking van artikel 15 lid 1 DNR 2011 de door de adviseur (hier aannemer) aan corporatie te vergoeden schade per opdracht beperkt is tot een bedrag van 1.000.000 euro voor opdrachten waarbij het taakstellend budget niet meer bedraagt dan 10.000.000 euro. Indien het taakstellend budget op enig moment meer bedraagt dan 10.000.000 euro, zal de door de adviseur (hier aannemer) te vergoeden schade beperkt zijn tot een bedrag van 2.500.000 euro.

Artikel 13

Indien ten gevolge van deze overeenkomst door partijen een aannemingsovereenkomst wordt gesloten voor de uitvoering van het werk, zal daarop de Aannemingsovereenkomst (bijlage 3 en de daaraan gekoppelde Algemene Bestekbepalingen van Aedes d.d. 23 april 2012, bijlage 4) van toepassing zijn, voor zover in het bestek niet anders wordt bepaald en met inachtneming van de in de artikelen 11 van deze overeenkomst neergelegde verdeling van verantwoordelijkheden.

Prijsvorming

Artikel 14

De aannemer is gerechtigd om als eerste een prijsaanbieding te doen voor het op te dragen werk, zoals omschreven in de door de corporatie goedgekeurde bestek.

Artikel 15

15.1 De aannemer zal binnen 5 weken nadat de corporatie het bestek zoals bedoeld in artikel 14 heeft goedgekeurd, de open begroting aanbieden. Die open begroting is een elementenbegroting. Deze



elementenbegroting dient vergezeld te gaan van eenzelfde elementenbegroting van de onderaannemers W, E, et cetera (invullen in nader overleg). Indien partijen prijsovereenstemming bereiken conform het bepaalde in artikel 18 zal de aannemer een open regelbegrotingen overleggen met de marktconforme prijzen van iedere onderaannemer overeenkomstig de STABU-systematiek, op te stellen onderdeel van de begroting. Deze kostende elementen bestaan uit de kosten van de directe lonen, de directe materialen, daarin begrepen die van de onderaannemers.

De bouwplaatskosten zijn conform opgave aannemer van ... en zijn prijs vast tot einde werk (zie bijlage 2). In de calculatie wordt een opslag van <percentage invullen> gehanteerd voor algemene kosten, te berekenen over het totaal van de directe bouwkosten.

[Optie: Voor algemene bouwplaatskosten wordt een opslag van maximaal <percentage invullen> gehanteerd, te berekenen over het totaal van de directe bouw- en installatiekosten.]

Voor winst en risico wordt een opslag van <percentage invullen> gehanteerd, te berekenen over het totaal van de directe bouw- en installatiekosten.

15.2 De aannemer zal zijn aanbieding gestand doen gedurende negentig (90) dagen na de dag van verzending van de definitieve aanbieding aan de corporatie.

15.3 Deze gespecificeerde calculatie zal door partijen vertrouwelijk worden behandeld.

Prijsoverleg en gunning van de opdracht

Artikel 16

16.1 De corporatie en de aannemer voeren overleg over de door de aannemer gedane prijsaanbieding, teneinde tot overeenstemming te komen over de aanneemsom. Gedurende deze onderhandelingen zullen partijen rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij. Corporatie behoudt zich het recht voor zich te laten bijstaan door een kostendeskundige indien de kostendeskundige geen deel uit maakt van het bouwteam.

16.2 De corporatie zal gedurende de periode van de prijsvorming niet in onderhandeling treden met andere aannemers over het op te dragen werk.

16.3 Partijen komen overeen dat indien de door de opdrachtgever ingeschakelde kostendeskundige vaststelt dat de door de aannemer gedane prijsaanbieding meer dan 5% afwijkt van de door de kostendeskundige vastgestelde marktconforme aanneemsom, de opdrachtgever niet meer gehouden is om verder met de aannemer te onderhandelen en gerechtigd is om de bouwteamovereenkomst te ontbinden. De opdrachtgever is dan ook niet meer gehouden de in artikel 20.1 opgenomen vergoeding te betalen.

Artikel 17

Indien partijen niet tot overeenstemming komen, zoals omschreven in artikel 20, zal deze bouwteamovereenkomst worden ontbonden zoals omschreven in de artikelen 19 en 20.

De corporatie is alsdan 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 een of meer van deze derden te gunnen. In dat geval zal de aannemer de corporatie op geen enkele wijze belemmeren in zijn streven om met een derde tot overeenstemming te komen over de uitvoering van het werk.

Artikel 18

18.1 Nadat partijen schriftelijk en uitdrukkelijk tot overeenstemming komen over de prijs en de inhoud van het werk en over de datum van de start en het einde van de realisatie, zullen partijen een aannemingsovereenkomst met de daarop van toepassing zijnde besteksbepalingen opmaken conform de modellen zoals aangehecht als bijlagen 3 en 4. De aannemingsovereenkomst zal pas definitief totstandkomen nadat deze door de bevoegde vertegenwoordigers van partijen is getekend.

18.2 In aanvulling op deze aannemingsovereenkomst komen partijen overeen dat de aannemer de door de opdrachtgever voorgeschreven onderaannemers zal contracteren. De aannemer komt geen beroep toe op paragraaf 6 lid 27 van de UAV 2012.

18.3 De aannemingsovereenkomst zal mede gebaseerd zijn op de door de corporatie beschikbaar te stellen, in bouwteam op te stellen en door de corporatie goed te keuren bestek.

18.4 De aannemer verklaart nu voor alsdan bereid en in staat te zijn een on-demand bankgarantie ter hoogte van 5% van de aanneemsom dan wel een door de corporatie geaccepteerde Afbouwverzekering aan de corporatie af te geven tot nadere zekerheid van nakoming van haar verplichtingen.

Beëindiging/ontbinding van de overeenkomst

Artikel 19

19.1 Deze overeenkomst kan door de corporatie worden beëindigd c.q. ontbonden, zonder dat rechterlijke of arbitrale tussenkomst vereist is, indien:

- a. partijen niet tot overeenstemming komen over de te sluiten aannemingsovereenkomst;
- b. de corporatie er niet in slaagt om voor het project de benodigde overheidsgoedkeuringen en vergunningen te verkrijgen. Het betreft:
 - <projectgebonden invullen bijvoorbeeld omgevingsvergunningen / gebruikersvergunningen/ en dergelijke >
 - et cetera;
- c. de corporatie er niet in slaagt om voor het project de statutair dan wel op grond van overheidsvoorschriften vereiste goedkeuring van het intern toezichthoudend orgaan voor het project te verkrijgen;
- d. - alsnog - blijkt dat de corporatie door deze overeenkomst na te komen in strijd zou handelen met het wettelijke kader in haar hoedanigheid van Toegelaten Instelling;
- e. de corporatie de ontwikkeling van het project staakt, bijvoorbeeld wegens bedrijfseconomische- en/of marktomstandigheden, dan wel omdat anderszins naar zijn oordeel het plan niet kan worden gerealiseerd;
- f. met betrekking tot de aannemer een (al dan niet eigen) aanvraag tot faillietverklaring is ingediend;
- g. met betrekking tot de aannemer een verzoek tot surséance van betaling is gedaan of een



dwangakkoord buiten faillissement zich voordoet;

- h. de aannemer in de nakoming van één of meer verplichtingen, voortvloeiend uit deze overeenkomst, toerekenbaar tekortschiet, daaronder mede het zich niet houden aan de overeengekomen planning;
- i. conform het bepaalde in artikel 16 lid 1 de door opdrachtgever ingeschakelde kostendeskundige vaststelt dat de door de aannemer gedane prijsaanbieding meer dan 5% afwijkt van de door de kostendeskundige vastgestelde marktconforme aanneemsom.

19.2 De corporatie stelt de aannemer zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk per aangetekende brief van de beëindiging c.q. ontbinding van deze overeenkomst in kennis.

Artikel 20

20.1 Indien deze overeenkomst niet tot een aannemingsovereenkomst leidt, zal door de corporatie <bedrag invullen> euro (exclusief BTW) aan de aannemer betaald worden, bij wijze van vergoeding voor verrichte werkzaamheden, alsmede bij wijze van vergoeding voor de overdracht van auteursrechten op het ontwerp en bestek. Het hiervoor bedoelde bedrag zal niet verschuldigd zijn indien het aan de aannemer is toe te rekenen dat er geen aannemingsovereenkomst tot stand is gekomen.

20.2 Aannemer doet reeds nu voor alsdan afstand van elk recht op schadevergoeding uit welke hoofde dan ook, waaronder begrepen doch niet beperkt tot schadevergoeding wegens het afbreken van de onderhandelingen in de precontractuele fase. Na betaling van het in lid 1 genoemde bedrag is deze overeenkomst ontbonden, en hebben partijen over en weer niets meer van elkaar te vorderen.

20.3 Tegen betaling van het in het eerste lid verschuldigde bedrag is de corporatie vrij voor eigen risico de door de aannemer in het bouwteam ontwikkelde en in het bouwteam ingebrachte tekeningen, berekeningen en overige kennis naar eigen goeddunken te gebruiken.

Geheimhouding

Artikel 21

De aannemer verbindt zich om aan derden geen enkele mededeling te doen met betrekking tot enige informatie tot of in verband met het project, daaronder begrepen zijn kennis aangaande het project, alle informatie verkregen van de corporatie en van alle door hem ingeschakelde derden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de corporatie, behoudens die informatie zoals aangegeven in bijlage De aannemer verplicht zich om ten genoegen van de corporatie genoegzame maatregelen te treffen, dat ook zijn personeel en/of door hem – na vanwege de corporatie verkregen toestemming – in te schakelen derden de bovenbedoelde geheimhouding volledig in acht nemen. De bovenbedoelde geheimhoudingsverplichting geldt zowel gedurende de looptijd van deze overeenkomst als nadat de overeenkomst is beëindigd. De bovenbedoelde geheimhoudingsplicht geldt niet voor informatie die de aannemer langs andere weg heeft verkregen en/of welke reeds door andere leden van het bouwteam openbaar is gemaakt.



Geschillen

Artikel 22

Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht conform de geschillenregeling zoals opgenomen in het concept van de aannemingsovereenkomst.

Voor de corporatie is gemachtigd tot tekening van deze overeenkomst, <naam vertegenwoordiger corporatie>.

Voor de aannemer is gemachtigd tot tekening van deze overeenkomst, <naam vertegenwoordiger aannemer>.

Aldus in (drie)voud opgemaakt en getekend:

Namens : <naam corporatie>

<naam aannemer>

Plaats : <plaatsnaam>

<plaatsnaam>

Datum : <datum>

<datum>



Bijlage 1 bij de Bouwteamovereenkomst

In het kader van de bouwteamovereenkomst d.d.tussen (corporatie) en (aannemer) zal de aannemer de hieronder aangekruiste werkzaamheden verrichten:

- adviseren over kostentechnische optimalisatie bouwproject
- aandragen van diverse scenario's qua bouwsystematiek, logistiek, detaillering en materialisatie
- adviseren over technische haalbaarheid van het project als geheel en van het (schets)ontwerp daarvoor
- (schets)ontwerp van de door hem ingebrachte alternatieven opstellen
- adviseren over financiële haalbaarheid project (is het budget toereikend voor het plan?)
- opstellen van een gedetailleerde kostencalculatie
- opstellen tijdschema voor voorbereiding en uitvoering project
- overige werkzaamheden, te weten



Bijlage 2 bij de Bouwteamovereenkomst, inrichting begroting

In het kader van de bouwteamovereenkomst d.d. <datum> tussen <naam corporatie> gevestigd te <plaatsnaam> en <naam aannemer> gevestigd te <plaatsnaam>, zal de aannemer de te verstrekken 'gespecificeerde calculatie' als volgt opstellen:

(door partijen zelf te bepalen)

- algemene bouwplaatskosten, gespecificeerd naar:
 - projectleiding
 - uitvoering
 - werkorganisatie
 - inzet materieel
 - bouwketen et cetera
 - materieel, klein materieel
- calculatie dient per bouwlaag en per ruimte te worden begroot;
- specificatie van prijzen van materialen en hoeveelheden;
- specificatie van arbeidsnormen en uurlonen per onderdeel;
- op te nemen werkzaamheden van onderaannemers dienen op verzoek te worden gespecificeerd middels offerte(s) van de onderaannemers.



Bijlage 3 bij de Bouwteamovereenkomst

Model aannemingsovereenkomst (blanco – toevoegen)



Bijlage 4 bij de Bouwteamovereenkomst

Administratieve deel STABU (Aedes-variant)