

Bouwteamovereenkomst 1992

Inhoud

Inleiding

Samenstelling van de commissie

Considerans

Doel van het bouwteam

Artikel 1

Samenstelling van het bouwteam

Artikel 2

Artikel 3

Taak van het bouwteam en van de opdrachtgever en de aannemer daarin

Artikel 4

Artikel 5

Artikel 6

Besluitvorming en verslaglegging

Artikel 7

Artikel 8

Artikel 9

Artikel 10

Aansprakelijkheid van de aannemer en toepasselijke algemene voorwaarden

Artikel 11

Artikel 12

Artikel 13

Artikel 14

Prijsvorming

Artikel 15

Artikel 16

Artikel 17

Prijsoverleg en gunning van de opdracht

Artikel 18

Artikel 19

Artikel 20

Artikel 21

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 22

Artikel 23

Geschillen

Artikel 24

Inleiding

Gebleken is dat er in de bouwpraktijk behoefte bestaat aan een modelovereenkomst die de samenwerking tussen opdrachtgever en aannemer in het bouwteam regelt. Daarom heeft VGBouw een commissie in het leven geroepen die belast werd met het opstellen van een model bouwteam overeenkomst. Naast leden van de Contactgroep Bedrijfsjuristen van VGBouw hadden Prof. Mr. M.A.M.C. van den Berg en het Instituut voor Bouwrecht in de commissie zitting. Op basis van door het Instituut voor Bouwrecht gemaakte concepten en door Prof. Van den Berg gegeven adviezen heeft de commissie de navolgende modelovereenkomst tot stand gebracht.

Wat is het voordeel van samenwerking in een bouwteam?

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 onderliggende modelovereenkomst is bedoeld om als hulpmiddel te dienen tijdens de onderhandelingen tussen de opdrachtgever die met bouwplannen rondloopt en de aannemer. Juist namelijk in het stadium waarin genoemde partijen in onderling overleg trachten vast te stellen of samenwerking in een bouwteam in die concrete situatie de aangewezen vorm van voorbereiding van het project is (dat is namelijk niet altijd het geval) zal er behoefte bestaan aan een modelcontract waarin een en ander juridisch is vorm gegeven. Partijen krijgen op deze wijze een indruk van hoe hun rechtsverhouding eruit ziet indien zij zouden besluiten tot samenwerking in een bouwteam. Daarnaast is navolgende modelovereenkomst natuurlijk ontworpen om de rechtsverhouding tussen opdrachtgever en aannemer concreet gestalte te geven, indien zij zouden besluiten tot samenwerking in een bouwteam.

De opstellers hopen dat het model van nut zal zijn tijdens de besprekingen tussen opdrachtgevers en aannemers over een mogelijke samenwerking in bouwteamverband. Voorts spreken zij de hoop uit dat het model in de praktijk op brede schaal toepassing zal vinden.

Samenstelling van de commissie:

Mr. H. Funnekotter (VGBouw)

Mr. A. Henderson (TBI Holdings B.V.)

Mr. H.W.R.A.M. Janssen (Vermeer Ver. Bedrijven B.V.)

Mr. K. Waasdorp (BAM Groep N.V.)

Mr. Drs. W.H. van de Wal (Ballast Nedam B.V.)

Prof. Mr. M.A.M.C. van den Berg (RU Leiden / KU
Brabant)

Mr. D.E. van Werven (Instituut voor Bouwrecht)

Mr. G.J. Lantink (Instituut voor Bouwrecht)

Bouwteamovereenkomst

De ondergetekenden:

a.

.....

(opdrachtgever benoemen), hierna te noemen: *de opdrachtgever*;

en

b.

.....

(aannemer benoemen), 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 ondernemingen 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- en kostentechnische aspecten van het bouwen ter beschikking zal stellen, teneinde een optimale verhouding van prijs en kwaliteit van het project te bereiken;

5. dat de opdrachtgever voornemens is de uitvoering van de

.....

.....

..

(aard van de werkzaamheden invullen, bijv.: bouwkundige werkzaamheden) die deel uitmaken van het project, hierna te noemen: het werk, op te dragen aan de aannemer, mits tevoren tussen opdrachtgever en aannemer over de prijs van het op te dragen werk overeenstemming wordt bereikt, een en ander met inachtneming van deze bouwteam overeenkomst;

6. dat 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

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

- b.
.....
.....
.....

- c.
.....
.....
.....

- d.
.....
.....
.....

- e.
.....
.....
.....

- f.
.....
.....
.....

(alle deelnemers aangeven met vermelding van ieders discipline)

Artikel 3

De opdrachtgever is gerechtigd om, na overleg met de overige deelnemers, het bouwteam uit te breiden. Deze uitbreiding tast niet het in artikel 15 omschreven recht van de aannemer aan om als eerste en enige een prijsaanbieding voor het op te dragen werk te doen.

Taak van het bouwteam en van de opdrachtgever en de aannemer daarin

Artikel 4

Het bouwteam heeft als taak de voorbereiding van het project zodanig te doen verlopen dat dit resulteert in een voor de opdrachtgever aanvaardbaar ontwerp, neergelegd in een bestek met bijbehorende tekeningen. Als streefdatum voor de totstandkoming van het ontwerp geldt:

Artikel 5

1. De opdrachtgever geeft leiding aan het bouwteam. Daartoe wordt onder meer gerekend:
 - het tijdig kenbaar maken van wensen en verlangens 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.
2. De opdrachtgever kan zich in het bouwteam laten bijstaan of vertegenwoordigen door een deelnemer aan het bouwteam of door een derde. Degenen die namens de opdrachtgever zitting hebben in het bouwteam vertegenwoordigen hem in alle aangelegenheden die op het project betrekking hebben, tenzij uit deze overeenkomst anders blijkt of tenzij de opdrachtgever voldoende duidelijk van het tegendeel heeft doen blijken.
3. De opdrachtgever voert het overleg met overheidsinstanties terzake van de voor de opzet van het project benodigde goedkeuringen en vergunningen.

Artikel 6

1. De aannemer stelt aan het bouwteam zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van de uitvoering van bouwwerken en de daaraan verbonden kosten 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 opdrachtgever aanvaardbaar ontwerp.

Daartoe wordt gerekend:

- het beoordelen van de uitvoerings- en kostentechnische aspecten van de in het bouwteam voorgestelde plannen en aanbiedingen, alsmede indien zinvol het voorstellen van een of meer alternatieven voor de in het bouwteam voorgestelde plannen en aanbiedingen;
 - het verrichten van de werkzaamheden, zoals aangegeven op het als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte overzicht van werkzaamheden.
2. De hiervoor gegeven omschrijving van de taken van de aannemer laat onverlet, dat partijen 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 opdrachtgever is gerechtigd het bouwteam ter vergadering bijeen te roepen.

Artikel 8

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

Artikel 9

Van alle bouwteam vergaderingen worden notulen gemaakt, welke in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. Tenzij partijen anders overeenkomen is de aannemer belast met het opstellen van de notulen.

Artikel 10

Het bestek en de bijbehorende tekeningen op basis waarvan de aannemer zijn prijsaanbieding zal doen, dienen door de opdrachtgever te worden goedgekeurd. Deze goedkeuring kan niet worden gegeven door de in artikel 5, tweede lid bedoelde vertegenwoordigers.

Aansprakelijkheid van de aannemer en toepasselijke algemene voorwaarden

Artikel 11

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

Artikel 12

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.

Artikel 13

Indien en voorzover de aannemer ingevolge het vorige artikel verantwoordelijk is voor adviezen en ontwerpen, wordt zijn aansprakelijkheid daarvoor beheerst door de RVOI 1987, met dien verstande dat in plaats van het in art. 16, lid 4 RVOI 1987 genoemde bedrag aan advieskosten, een vast bedrag geldt van(door partijen zelf in te vullen).

Artikel 14

Indien ten gevolge van deze overeenkomst door partijen een aannemingsovereenkomst wordt gesloten voor de uitvoering van het werk, zullen daarop de UAV 1989 van toepassing zijn, voorzover in het bestek niet anders wordt bepaald en met inachtneming van de in de artikelen 12 en 13 neergelegde verdeling van verantwoordelijkheden.

Prijsvorming

Artikel 15

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

Artikel 16

De aannemer doet zijn prijsaanbieding door het indienen van een open begroting. Deze begroting zal door de opdrachtgever vertrouwelijk worden behandeld en aan de aannemer onverwijld worden teruggestuurd ingeval geen aannemingsovereenkomst tot stand komt.

Artikel 17

1. De wijze waarop de begroting zal zijn ingericht, is in de bij deze overeenkomst behorende bijlage 2 vastgelegd.
2. In de begroting wordt een opslag van (percentage invullen)% gehanteerd voor algemene kosten, te berekenen over het totaal van (door partijen zelf in te vullen).

In deze opslag zijn de volgende kosten begrepen:

- a.
.....
- b.
.....
- c.
.....(door partijen nader in te vullen)

3. Voor winst en risico wordt een opslag van .. % (percentage invullen) gehanteerd, te berekenen over het totaal van(door partijen nader in te vullen).

In deze opslag zijn de volgende kosten begrepen:

- a.
.....
- b.
.....
- c. (door partijen nader in te vullen)

Prijsoverleg en gunning van de opdracht

Artikel 18

1. De opdrachtgever 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.
2. De opdrachtgever zal zich gedurende de looptijd van deze overeenkomst onthouden van contact met andere aannemers over het op te dragen werk.

Artikel 19

1. Indien partijen na onderhandeling over de prijsaanbieding van de aannemer geen overeenstemming bereiken over de aanneemsom, zullen zij - uitsluitend ten aanzien

van het onderdeel of de onderdelen van de prijsaanbieding waarover verschil van inzicht bestaat - advies vragen volgens de hierna aangegeven procedure.

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 deskundige brengt zijn advies uit binnen vier weken nadat hij is benoemd.
3. Indien partijen het niet eens kunnen worden over de gezamenlijke benoeming van een kostendeskundige, zullen zij advies vragen aan een commissie van drie deskundigen, waarvan elk der partijen één deskundige zal aanwijzen binnen veertien dagen nadat vaststaat dat partijen het niet eens kunnen worden over de gezamenlijke benoeming van een kostendeskundige. De derde deskundige zal door beide voornoemde deskundigen worden aangewezen binnen veertien dagen nadat zij zijn benoemd. De deskundigen brengen hun advies uit binnen vier weken nadat de derde deskundige is benoemd.
4. Mocht één der partijen in gebreke blijven een deskundige aan te wijzen binnen de in het vorige lid omschreven termijn, dan brengt de door de andere partij aangewezen deskundige zelfstandig een advies uit.
5. Bij een advies dat resulteert in een prijs voor het gehele werk hoger dan% van de door de aannemer gedane prijsaanbieding en niet hoger dan die prijsaanbieding, zijn partijen gehouden het advies te volgen.

Artikel 20

Indien partijen in redelijkheid niet tot overeenstemming over de aanneemsom kunnen komen en de in artikel 19 omschreven procedure niet tot een oplossing leidt, is de opdrachtgever 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 opdrachtgever op geen enkele wijze belemmeren in zijn streven om met een derde tot overeenstemming te komen over de uitvoering van het werk.

Artikel 21

Doordat partijen overeenstemming bereiken over de aanneemsom of de aanneemsom naar aanleiding van de in artikel 19 omschreven procedure tussen partijen is komen vast te staan, komt de aannemingsovereenkomst tot stand. De aannemingsovereenkomst zal door partijen nader schriftelijk worden vastgelegd.

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 22

1. Deze overeenkomst eindigt, zonder dat rechterlijke of arbitrale tussenkomst vereist is, indien:
 - a. partijen niet tot overeenstemming over de aanneemsom komen en de in artikel 19 omschreven procedure niet tot een oplossing leidt;
 - 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 ontbindende voorwaarden)

2. Vóór de totstandkoming van de aannemingsovereenkomst kan deze overeenkomst tevens door ieder der partijen worden beëindigd door een tot de wederpartij gerichte schriftelijke verklaring, indien de wederpartij surséance van betaling aanvraagt of failliet wordt verklaard.

Artikel 23

1. Indien deze overeenkomst niet tot een aannemingsovereenkomst leidt, zal door de opdrachtgever
(door partijen in te vullen bedrag of percentage van de prijsaanbieding)
aan de aannemer betaald worden, bij wijze van vergoeding voor verrichte werkzaamheden. Het hiervoor bedoelde bedrag zal niet verschuldigd zijn indien het aan de aannemer is toe te rekenen dat er geen aannemings- overeenkomst tot stand is gekomen.
2. Tegen betaling van het in het eerste lid bedoelde bedrag is de opdrachtgever 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.

Geschillen

Artikel 24

Alle geschillen - daaronder begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd - welke naar aanleiding van deze overeenkomst tussen opdrachtgever en aannemer ontstaan, zullen worden beslecht overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland, zoals deze drie maanden voor de dag van sluiting van deze overeenkomst luiden.

Bijlage 1* bij de model Bouwteam overeenkomst

In het kader van de bouwteam overeenkomst d.d. tussen
..... (opdrachtgever)
en(aannemer) zal de
aannemer de hieronder aangekruiste werkzaamheden verrichten:

- Adviseren over kostentechnische optimalisatie bouwproject
- 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 planidee?)
- Opstellen tijdschema voor voorbereiding en uitvoering project
- Overige werkzaamheden, te weten

* zie artikel 6 van het model

Bijlage 2* bij Bouwteamovereenkomst, inrichting begroting

In het kader van de bouwteam overeenkomst d.d. tussen
..... (opdrachtgever)
en (aannemer)
zal de door de aannemer in te dienen begroting als volgt worden ingericht:

(door partijen zelf te bepalen)

* zie artikel 17 van het model
