



gemeente

Zoetermeer

CONCEPT BOUWTEAMOVEREENKOMST



2023-006067

BOUWTEAMPARTNER/AANNEMER
NIEUWBOUW
MOTION BEWEEG COLLEGE
EN
SPORTHAL

D.D. 20-03-2022

Gemeente Zoetermeer

Auteursrecht

Alle rechten voorbehouden aan de gemeente Zoetermeer.

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Doel van het bouwteam	4
2. Samenstelling van het bouwteam	4
3. Taak van het bouwteam	4
4. Taak van de Opdrachtgever	5
5. Taken Opdrachtnemer	5
6. Besluitvorming en verslaglegging	6
7. Aansprakelijkheid van de Opdrachtnemer en toepasselijke algemene voorwaarden	7
8. Definitieve begroting en prijsvorming	7
9. Prijsoverleg en gunning van de opdracht	8
10. Beëindiging van de Overeenkomst	9
11. Diversen	10
12. Geschillen	10

ONDERGETEKENDEN:

De ondergetekenden:

A. statutair gevestigd te en kantoorhoudende aan, te ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel, onder nummer....., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door in zijn functie van, hierna te noemen: 'Opdrachtgever',

en

B.statutair gevestigd te en kantoorhoudende aan, te..... ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel, onder nummer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door in zijn functie van, hierna te noemen: 'Opdrachtnemer',

en hierna tevens gezamenlijk te noemen: "Partijen".

PARTIJEN OVERWEGEN HET VOLGENDE:

- A. Opdrachtgever is voornemens te realiseren: de nieuwbouw van het MOTION Beweeg College en een sporthal, hierna te noemen: "het Project";
- B. Opdrachtgever wenst de voorbereiding van het Project te doen plaatsvinden in bouwteamverband;
- C. Opdrachtgever heeft de daarvoor in aanmerking komende onderneming geselecteerd op basis van een Europese aanbesteding en verzocht om plaats te nemen in het Bouwteam;
- D. Opdrachtgever aan Opdrachtnemer het daarvoor bij haar beschikbare budget heeft voorgelegd, samen met de beschikbare programmatische- en technische referentiestukken, met de vraag of Opdrachtnemer bereid en in staat is om binnen dat budget deze stukken samen met Opdrachtgever in een bouwteam uit te werken tot een voldragen bestek;
- E. Dat de Opdrachtnemer in het kader van de openbare aanbesteding heeft verklaard dat realisatie van het Project binnen het beschikbare budget mogelijk is.
- F. Opdrachtnemer zal 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 stellen, ten einde een optimale verhouding van prijs en kwaliteit van het Project te bereiken;

Paraaf Opdrachtgever:

Paraaf Opdrachtnemer:

- G. Opdrachtgever is voornemens de uitvoering van de constructief, bouwkundig (inclusief vaste inrichting) en installatietechnische werkzaamheden, die deel uitmaken van het Project, hierna te noemen: "het Werk" aan Opdrachtnemer op te dragen, mits tevoren tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer overeenstemming wordt bereikt over de prijs van het op te dragen Werk, een en ander met inachtneming van de Overeenkomst;
- H. Opdrachtnemer verklaart bereid en in staat te zijn een opdracht tot uitvoering van het Werk te aanvaarden en naar behoren uit te voeren;

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGESKOMEN:

1. Doel van het bouwteam

- 1.1 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.

2. Samenstelling van het bouwteam

- 2.1 Het bouwteam bestaat uit:

- a. Opdrachtgever:
- b. De Opdrachtnemer:
- c. De architect:
- d. De (bouw)adviseur vanuit de school:

Waar nodig aangevuld met constructeur, installatieadviseur en adviseur bouwfysica

- 2.2 Opdrachtgever is gerechtigd het Bouwteam uit te breiden of in te perken. Dit recht tast niet het recht van Opdrachtnemer aan om als eerste en enige een prijsaanbieding te doen voor het op te dragen werk, zoals omschreven in het door Opdrachtgever goedgekeurde bestek en de bijbehorende tekeningen.

3. Taak van het bouwteam

- 3.1 Het Bouwteam heeft als taak de voorbereiding van het project zodanig te doen verlopen dat dit resulteert in een voor Opdrachtgever aanvaardbaar ontwerp, neergelegd in een bestek met bijbehorende tekeningen.

- 3.2 Als streefdatum voor de totstandkoming van het Bestek met bijbehorende tekeningen geldt; 31 januari 2024.

4. Taak van de Opdrachtgever

- 4.1 Opdrachtgever geeft leiding aan het Bouwteam. Tot de taken van Opdrachtgever wordt gerekend:
- het tijdig kenbaar maken van wensen en verlangens van Opdrachtgever ter zake het Project;
 - het leiden van de vergaderingen van het bouwteam;
 - het controleren en coördineren van de werkzaamheden van de afzonderlijke deelnemers;
 - het beoordelen van de in het Bouwteam voorgestelde plannen, begrotingen en aanbiedingen;
 - het voeren van overleg met overheidsinstanties ter zake van de voor de opzet van het Project benodigde goedkeuringen en vergunningen.

5. Taken Opdrachtnemer

- 5.1 Opdrachtnemer stelt aan het Bouwteam zijn specifieke ervaring en deskundigheid ter beschikking op het gebied van de uitvoering van (bouw)werken en de daaraan verbonden kosten om te komen tot een voor Opdrachtgever aanvaardbaar en uitvoerbaar ontwerp. Daartoe wordt onder meer gerekend:
- het bijdragen aan een kwalitatieve uitwerking van het ontwerp en het bestek;
 - het mede beoordelen van de uitvoerings- en kostentechnische aspecten van de in het Bouwteam voorgestelde plannen en aanbiedingen en het voorstellen van alternatieven;
 - mede adviseren over kostentechnische optimalisatie van het Project;
 - mede adviseren over de technische en financiële haalbaarheid van het Project;
 - opstellen van een tijdschema van de uitvoering;
 - opstellen van (deel-)begrotingen, voorbereidings- en uitvoeringsplannen en de definitieve prijsaanbieding op basis van de door de Opdrachtgever verstrekte bestekstukken;
 - het in de resterende ontwerpfase(n) en de besteksfase tijdig signaleren van ontwikkelingen in het ontwerp voor het Project die de bouwkosten of de bouwtijd in negatieve zin beïnvloeden en het doen van voorstellen die deze ontwikkelingen voorkomen teneinde overschrijding van de in de Overeenkomst vastgestelde bouwkosten en uitvoeringstijd te voorkomen;
 - het in de besteksfase mede beoordelen van het conceptbestek en concept bestektekeningen op volledigheid, consistentie en correctheid en het verstrekken van daaruit volgend commentaar;
 - het in de resterende ontwerpfase(n) en de besteksfase bijwonen van de bouwteambesprekingen (1 keer per 2 weken overleg ca. 2.5u);
 - het in de prijs- en contractvormingsfase op basis van het bestek en de bijbehorende bestektekeningen opstellen en verstrekken van een op regelniveau gedetailleerde besteksbegroting, in STABU-volgorde;
 - het in de prijs- en contractvormingsfase aanpassen van de besteksbegroting naar aanleiding van overleg daaromtrent en het mede zorgdragen dat eventuele uit het overleg volgende wijzigingen zorgvuldig en volledig worden vastgelegd in een nota van wijzigingen;
 - het in de besteksfase mede beoordelen van het V&G plan;

m. het tijdig geheel zelfstandig inventariseren van aanwezige kabels en leidingen in het werkterrein en het in overleg met nutsbedrijven inventariseren van de benodigde maatregelen om de bouw tijdig te kunnen starten. Opdrachtnemer verstrekt aan Opdrachtgever een kopie van deze inventarisatie en een opgave van de benodigde maatregelen. Hiervoor dient door Opdrachtnemer een zogenaamde Klic-melding worden gedaan ter plaatse van de bouwvlekken van de opstallen.

- 5.2 Opdrachtgever is verantwoordelijk voor het opstellen van het uitvoeringsgereed ontwerp (UO) onverminderd de samenwerking in het Bouwteam.
- 5.3 Opdrachtnemer is verplicht Opdrachtgever tijdig te informeren over de gevolgen en risico's, waaronder wijzigingen in de bouwkosten, die zijn verbonden aan door Opdrachtgever gewenste veranderingen of vermeerderingen van de voor het Project vastgestelde eisen en uitgangspunten.
- 5.4 Opdrachtgever zal desgewenst (laten) beoordelen of het UO voldoet aan alle daaraan gestelde vereisten en uitgangspunten zoals technisch- en functionele eisen, de planning, de bouwkosten, de gebruiks- en exploitatiegeschiktheid. Indien uit deze beoordeling blijkt dat het ontwerp niet voldoet aan de vereisten en uitgangspunten van de Overeenkomst, treden Partijen in overleg over de oorzaken daarvan en de te nemen maatregelen, teneinde het ontwerp met de vereisten en uitgangspunten van het Project in overeenstemming te brengen. De eventuele hieruit voortvloeiende aanpassingen behoren tot de normale verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst voor zover dit tot het aandeel van de werkzaamheden behoort van Opdrachtnemer.

6. Besluitvorming en verslaglegging

- 6.1 Opdrachtgever is gerechtigd het Bouwteam ter vergadering bijeen te roepen. Van de vergadering worden door de Opdrachtgever notulen gemaakt die in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en dan, door goedkeuring van alle deelnemende partijen, voor Partijen bindend zijn.
- 6.2 De besluiten, die in het Bouwteam genomen worden, behoeven de goedkeuring van Opdrachtgever.
- 6.3 Het bestek en de bijbehorende tekeningen op basis waarvan Opdrachtnemer zijn prijsaanbieding zal doen, dienen door Opdrachtgever te worden goedgekeurd. De leden van het Bouwteam zullen in onderling overleg en na goedkeuring van Opdrachtgever een definitieve tijdsplanning voor de voorbereiding en uitvoering vaststellen die voor Partijen bindend is.
- 6.4 Ieder van de deelnemers in het Bouwteam is tegenover de andere deelnemers van het Bouwteam gehouden om ten aanzien van zijn aandeel in de werkzaamheden alle relevante informatie te verschaffen en verdere medewerking te verlenen ten behoeve van een vlot verloop van de werkzaamheden binnen de planning(en).
- 6.5 Iedere deelnemer in het Bouwteam, die moeilijkheden of vertraging ondervindt of dit bij een andere deelnemer in het Bouwteam signaleert, is gehouden onverwijld van het feit en van de oorzaak van de

moeilijkheden of vertraging schriftelijk mededeling te doen aan Opdrachtgever en de andere deelnemers van het Bouwteam.

- 6.6 Opdrachtgever is in geval van vertraging of andere vormen van wanprestatie na schriftelijke ingebrekestelling van de nalatige deelnemer met een redelijke termijn om alsnog na te komen, na ommekomst van deze termijn gerechtigd voor diens rekening zodanige maatregelen te nemen als door Opdrachtgever dienstig worden geoordeeld, waaronder mede te begrijpen het door een derde doen verrichten van werkzaamheden of doen voortzetten of voltooien van de werkzaamheden door een andere deelnemer.

7. Aansprakelijkheid van de Opdrachtnemer en toepasselijke algemene voorwaarden

- 7.1 Opdrachtnemer zal zijn bouwteamwerkzaamheden naar beste weten en kunnen verrichten.
- 7.2 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 (door partijen vooraf overeen te komen).
- 7.3 Indien en voor zover Opdrachtnemer ingevolge vorige artikel verantwoordelijk is voor ontwerpfouten en/of onjuiste adviezen en ontwerpen, wordt zijn aansprakelijkheid daarvoor beheerst door de DNR 2011 en Addendum gemeente Zoetermeer bij DNR 2011.
- 7.4 Indien ten gevolge van de Overeenkomst door Partijen een aannemingsovereenkomst wordt gesloten voor de uitvoering van het Werk, zal daarop de UAV 2012 en Addendum gemeente Zoetermeer bij UAV 2012 van toepassing zijn, voor zover in het bestek niet anders wordt bepaald.

8. Definitieve begroting en prijsvorming

- 8.1 Het maximaal taakstellend budget van het Werk bedraagt € 17.750.000 exclusief BTW. In de op grond van de bepalingen van de Bouwteamovereenkomst tot stand gekomen Aanneemsom zijn begrepen alle directe en indirecte bouwkosten en opslagen die noodzakelijk zijn om het Werk tot stand te brengen en op te leveren in overeenstemming met de bepalingen van deze overeenkomst.
- 8.2 Opdrachtnemer maakt in overleg met de overige bouwteamleden een definitieve begroting op basis van de door Opdrachtgever goedgekeurde bestekstukken.

- 8.3 Opdrachtgever en de bouwkostenadviseur hebben recht op inzage in alle stukken met betrekking tot de begroting(en) en prijsaanbieding(en) van Opdrachtnemer. Deze begroting zal door Opdrachtgever vertrouwelijk worden behandeld en aan Opdrachtnemer worden teruggestuurd ingeval geen aannemingsovereenkomst tot stand komt.

9. Prijsoverleg en gunning van de opdracht

- 9.1 Opdrachtnemer is gerechtigd om als eerste en enige een prijsaanbieding te doen voor het op te dragen Werk zoals omschreven in het door Opdrachtgever goedgekeurde bestek en de bijbehorende tekeningen. Opdrachtnemer doet deze prijsaanbieding gedurende de duur van het Werk tot oplevering gestand.
- 9.2 Opdrachtgever en Opdrachtnemer zullen, naar aanleiding van de door Opdrachtnemer gedane prijsaanbieding, in redelijkheid overleg voeren, teneinde tot overeenstemming te komen over de besteksbegroting, de aanneemsom, de termijnstaat en de bijbehorende planning en de voorwaarden voor de realisatie van het Werk. Opdrachtgever en Opdrachtnemer, kunnen zich desgewenst, laten bijstaan door een onafhankelijke bouwkostendeskundige.
- 9.3 Als partijen na onderhandeling over de prijsaanbieding van Opdrachtnemer 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 bij een onafhankelijke bouwkostendeskundige volgens de hierna aangegeven procedure.
Partijen vragen advies aan een door Opdrachtgever te benoemen kostendeskundige. De benoeming moet plaatsvinden binnen veertien dagen nadat één der partijen schriftelijk heeft verklaard het verleg over de prijsaanbieding als beëindigd te beschouwen. De deskundige brengt zijn advies uit binnen vier weken nadat hij is benoemd.
Als het advies resulteert in een prijs voor het gehele werk niet hoger dan het door de opdrachtgever opgegeven taakstellend budget, zijn Partijen gehouden het advies te volgen.
- 9.4 Indien de prijsaanbieding en/of het overleg niet kunnen leiden tot overeenstemming over de aanneemsom, is Opdrachtgever vrij om de onderhandelingen te beëindigen, mits Opdrachtgever Opdrachtnemer schriftelijk mededeling doet van de beëindiging van de onderhandelingen.
- 9.5 Indien de onderhandelingen overeenkomstig het voorgaande lid worden beëindigd, dan is 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, de opdracht ter uitvoering van het betreffende Werk aan één of meer van deze derden te gunnen. Alsdan is Opdrachtgever aan Opdrachtnemer geen vergoeding hoegenaamd ook verschuldigd, anders dan een rekenvergoeding van € 25.000,-.
- 9.6 Op grond van de afstandsverklaring als bedoeld in het vorige lid:

- a. zal Opdrachtnemer Opdrachtgever op geen enkele wijze belemmeren in zijn streven met een derde partij overeenstemming te bereiken;
 - b. doet Opdrachtnemer afstand van ieder aan hem toekomend auteursrecht als bedoeld in de Auteurswet 1912 met betrekking tot de door het Bouwteam ontwikkelde en ingebrachte ontwerpen, tekeningen en/of adviezen. De auteursrechten als bedoeld in de Auteurswet 1912 rustend op de door het Bouwteam ontwikkelde en ingebrachte ontwerpen, tekeningen en/of adviezen komen in het geheel toe aan Opdrachtgever; indien en voor zover daartoe een rechtshandeling vereist is, draagt Opdrachtnemer de rechten dienovereenkomstig over. Opdrachtnemer draagt er op gelijke wijze zorg voor dat ontwerpen welke te dezen door onder Opdrachtnemers van Opdrachtnemer zijn opgesteld worden overgedragen aan Opdrachtgever.
- 9.7 Indien Opdrachtgever met Opdrachtnemer overeenstemming heeft bereikt over de besteksbegroting, de aanneemsom, de termijnstaat en de bijbehorende planning en de voorwaarden voor de realisatie van het Werk en Opdrachtgever besluit om de uitvoering van het Werk aan Opdrachtnemer te gunnen, sluiten Partijen hiervoor een aannemingsovereenkomst.
- 9.8 Partijen verplichten zich over hetgeen tijdens de gevoerde onderhandelingen naar voren is gekomen niets aan derden ter kennis te zullen brengen.
- 9.9 De Opdrachtnemer verklaart nu voor alsdan bereid en in staat te zijn een bankgarantie aan de Opdrachtgever af te geven, zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst.
- 9.10 Opdrachtnemer zal geen kosten voor zijn werkzaamheden tijdens de voorbereiding van het Werk en/of het Bouwteam in rekening kunnen brengen. Kosten van het Bouwteam worden geacht te zijn inbegrepen in de opgegeven percentages voor algemene kosten, winst en risico.
- 9.11 Tot het moment waarop Opdrachtgever de uitvoering van het Werk aan Opdrachtnemer zal hebben gegund, is het Opdrachtnemer niet toegestaan om met betrekking tot de realisatie van het Werk enige financiële verplichtingen aan te gaan, anders dan na schriftelijke goedkeuring daarvan door Opdrachtgever.

10. Beëindiging van de Overeenkomst

- 10.1 De Overeenkomst eindigt zonder dat rechterlijke of arbitrale tussenkomst vereist is indien:
- a. partijen niet tot overeenstemming over de aanneemsom komen en de in artikel 9.3 omschreven procedure niet tot een oplossing leidt;
 - b. Opdrachtgever er niet in slaagt om tijdig de voor het Project benodigde overheidsgoedkeuringen en vergunningen te verkrijgen;
 - c. de aanneemsom van Opdrachtnemer boven een marge van 2,5% ligt ten opzichte van de begroting van de kostendeskundige;
 - d. Opdrachtnemer in staat van faillissement of surseance van betaling komt te verkeren;

- e. Opdrachtgever wordt geconfronteerd met onvoorziene omstandigheden die redelijkerwijs zo zwaarwegend zijn dat Opdrachtgever van de uitvoering van het Werk en de daarmee gepaard gaande investering afziet;
- 10.2 In geval van de situatie als omschreven in artikel 10.1 sub c of d zal de rekenvergoeding als bedoeld in artikel 9.5 aan Opdrachtnemer worden toegekend. In alle overige gevallen is Opdrachtgever geen vergoeding aan Opdrachtnemer verschuldigd. Dit geldt eveneens als Opdrachtnemer een aanneemsom vraagt waardoor Partijen geen overeenstemming bereiken als bedoeld in artikel 10.1 sub c.
- 10.3 Bij beëindiging van de Overeenkomst is Opdrachtgever vrij voor eigen risico de door Opdrachtnemer en de andere leden in het Bouwteam ontwikkelde en ingebrachte tekeningen, berekeningen en overige kennis naar eigen goeddunken te gebruiken.

11. Diversen

- 11.1 Algemene voorwaarden van Opdrachtnemer zijn uitdrukkelijk niet van toepassing op de Overeenkomst.

12. Geschillen

- 12.1 Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst of van overeenkomsten daaruit voortvloeiend, tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever ontstaan, worden ter keuze van Opdrachtgever beslecht door de gewone rechter, dan wel de Raad van Arbitrage voor de Bouw.
- 12.2 Indien Opdrachtnemer een procedure aanhangig wil maken, zal hij Opdrachtgever gedurende één maand in de gelegenheid stellen schriftelijk haar keuze kenbaar te maken. Indien Opdrachtnemer een spoedeisend belang heeft bij een voorlopige voorziening, kan hij de termijn bekorten tot vijf werkdagen.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD OPGEMAAKT, PER PAGINA
GEPARAFEERD EN OP DE LAATSTE PAGINA ONDERTEKEND,

Bedrijfsnaam:
Naam vertegenwoordiger:.....

Bedrijfsnaam:
Naam vertegenwoordiger:.....

.....
Datum:

Paraaf Opdrachtgever:

Paraaf Opdrachtnemer: