

Bouwteamovereenkomst

Gemeente Huizen

-

[BEDRIJFSNAAM OPDRACHTNEMER]

De ondergetekenden:

[bedrijfsnaam opdrachtgever], statutair gevestigd te [plaatsnaam waarin bedrijf is ingeschreven bij de kamer van koophandel] en kantoorhoudende te ([postcode bezoekadres]) [plaatsnaam bezoekadres] aan de [straatnaam en nummer bezoekadres], Postbus [postbusnummer], [postcode postbusnummer] [plaatsnaam postbusnummer], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [persoonsnaam], in de functie van [functiebenaming], hierna te noemen de *opdrachtgever*

en

[bedrijfsnaam opdrachtnemer], statutair gevestigd te [plaatsnaam waarin bedrijf is ingeschreven bij de kamer van koophandel] en kantoorhoudende te ([postcode bezoekadres]) [plaatsnaam bezoekadres] aan de [straatnaam en nummer bezoekadres], Postbus [postbusnummer], [postcode postbusnummer] [plaatsnaam postbusnummer], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [persoonsnaam], in de functie van [functiebenaming], hierna te noemen de *aannemer*

overwegen dat:

1. de *Opdrachtgever* heeft het initiatief genomen om een kind centrum (KC De Optimist) te realiseren op de percelen op het adres Koers 39, 1276 GP Huizen voor de gebruikers;
 - RK Basisschool Tweemaster Koers (Stichting Rooms Katholiek Onderwijs Huizen)
 - Basisschool PCBS Rehoboth (Ichthus Vereniging voor Protestants Christelijk Basisonderwijs)
 - Peuterspeelzaal De Sprinkhaan (Stichting Kinderopvang Huizen)
 - Peuterspeelzaal Het Luistervinkje (Stichting Kinderopvang Huizen)
 - Buitenschoolse opvang Trikkert (Stichting Kinderopvang Huizen)
 - Beheer SRO Huizen B.V. (beheerder gymzaal)
2. de *Opdrachtgever* wil met het kind centrum een ontwikkelplek voor kinderen in de leeftijden 0-12 realiseren;
3. de *Opdrachtgever* overweegt de uitvoering van de werkzaamheden op te dragen aan de *Opdrachtnemer*;
4. de *Opdrachtnemer* bereid is om bedoelde opdracht te aanvaarden;

5. de *Opdrachtnemer* zijn specifieke ervaring gedurende de bouwvoorbereidingsperiode zal inbrengen;
6. in deze bouwteamovereenkomst afspraken zullen worden vastgelegd, die in de basisovereenkomst voor de desbetreffende op te dragen werkzaamheden moeten worden opgenomen;
7. de uitgangspunten zoals genoemd in de 'aanbestedingsdocumenten', d.d. [datum offerteaanvraag] de basis vormen van de overeenkomst, die verwerkt zijn in de aanbieding van [bedrijfsnaam opdrachtnemer], d.d. [datum aanbieding];
8. de *Opdrachtgever* voor de voorbereiding van de werkzaamheden een bouwteam zal vormen, waarin naast de *Opdrachtnemer* en de *Opdrachtgever* derden zitting kunnen hebben.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

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. Het bouwteam heeft als doel de ontwikkeling van het project. Voor dat doel dienen alle deelnemers zo goed mogelijk gebruik te maken van de in het bouwteam aanwezige ervaring en deskundigheid.
- 1.2 Het bouwteam werkt het Programma van Eisen uit tot een Definitief Ontwerp, waarbij in het bouwteam gezamenlijk gewerkt wordt om boven op het Programma van Eisen zoveel mogelijk van de ambities te realiseren.
- 1.3 Indien ten gevolge van deze overeenkomst door partijen een basisovereenkomst – om het DO verder uit te werken tot een Technisch Ontwerp (TO) en Uitvoeringsontwerp (UO), en de realisatie uit te voeren en het gebouw inclusief terrein – zal daarop de UAV-gc 2011, herziening 2013 van toepassing zijn, met de wijzigingen daarop, die in de technische omschrijving zijn vastgelegd. De voorlopige contracten zijn opgesteld op basis van de inzichten van de opdrachtgever, voorafgaande de samenwerking in het bouwteam.
- 1.4 De opdrachtgever hanteert een taakstellend budget van €xxxxxxx,- EURO (zegge: xxxxx euro) exclusief omzetbelasting voor de realisatie van het project. Dit taakstellend budget geldt als maximum voor de totale kosten van de voorbereiding van het project in bouwteamverband (kosten opdrachtnemer) en de aannemingsom voor het werk. De opdrachtgever is gerechtigd om het taakstellend budget te vergroten of te verkleinen.

2 Samenstelling van het bouwteam

- 2.1 Het bouwteam bestaat in beginsel uit de opdrachtgever en de opdrachtnemer.
- 2.2 De opdrachtnemer levert in het bouwteam in ieder geval maar niet limitatief de volgende disciplines:
 - Bouwkundig aannemer
 - Installateurs (W en E)
 - Architect
 - Landschapsarchitect
 - Constructeur
 - Bouwfysisch adviseur
 - Installatieadviseur

- 2.3 De opdrachtgever is gerechtigd om het bouwteam uit te breiden. Deze uitbreiding tast niet het in artikel 6.2 omschreven recht van de *Opdrachtnemer* aan om als eerste en enige een prijsaanbieding voor het op te dragen werk.

3 Taak van het bouwteam en van de opdrachtgever en de opdrachtnemer daarin

- 3.1 De opdracht omvat de uitwerking tot een Definitief Ontwerp op LOD 300 niveau.

De volgende opdrachtdocumenten omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen die voor partijen uit de opdracht voortvloeien:

- het Programma van Eisen;
- de door partijen ingevulde en ondertekende overeenkomst;
- de door partijen geparafeerde bijlagen met betrekking tot:
 1. de nadere omschrijving van de werkzaamheden
 2. het tijdschema
 3. de nadere uitwerking van de kwaliteitszorg
 4. het betalingsschema
 5. projectorganisatie
 6. overdracht van documenten
 7. bouwkostenraming
 8.;
- De inkoopvoorwaarden van Gemeente Huizen.

Indien opdrachtdocumenten onderling tegenstrijdig zijn, geldt, tenzij een andere bedoeling uit de opdracht voortvloeit, de volgende rangorde:

- a. de overeenkomst
- b. de bij de overeenkomst behorende bijlagen
- c. De inkoopvoorwaarden van Gemeente Huizen
- d. het Programma van Eisen

De *Opdrachtgever* draagt de verantwoordelijkheid voor de aanwezigheid en eventuele gevolgen van de onderlinge tegenstrijdigheden tussen de genoemde stukken voor zover hij daarvan de inhoud zal opstellen, dan wel opstelde.

Wijzigingen die de *Opdrachtgever* in het project wenst aan te brengen zal hij zo spoedig mogelijk aan de *Opdrachtnemer* te kennen geven. De *Opdrachtnemer* heeft de plicht de *Opdrachtgever* te waarschuwen voor eventuele gevolgen van de voorgestelde wijzigingen.

- 3.2 De opdracht aan de *Opdrachtnemer* zal bestaan uit:

- Structuurontwerp uitbreiding school en nieuwbouw school en gymzaal; (LOD 100)
- Voorontwerp uitbreiding school en nieuwbouw school en gymzaal; (LOD 200)
- Definitief Ontwerp uitbreiding school en nieuwbouw school en gymzaal; (LOD 300)
- Structuurontwerp terrein; (LOD 100)
- Voorlopig ontwerp terrein; (LOD 200)
- Nadere specificatie bouwconcept en uitwerking bouwconcept tot Definitief Ontwerp

- Uitwerken installatieconcept en verduurzamingsplan bestaande school
- 3.3 De door de Opdrachtnemer te verrichten werkzaamheden zijn in hoofdstuk 4.2 van de Inschrijvingsleidraad gespecificeerd weergegeven.
 - 3.4 De *Opdrachtnemer* stelt aan het bouwteam zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van de uitvoering van bouwwerken en kosten ter beschikking, teneinde tijdig te komen tot een voor de *opdrachtgever* aanvaardbaar ontwerp.
 - 3.5 De *Opdrachtnemer* zal zijn werkzaamheden ten behoeve van het bouwteam naar beste weten en kunnen verrichten, met inachtneming van de huidige eisen ten aanzien van de stand van de techniek en van goed vakmanschap.
 - 3.6 De verantwoordelijkheid voor adviezen en ontwerpen ligt bij degene op wiens specifieke terrein in het bouwteam die adviezen en ontwerpen betrekking hebben, mits degene die adviezen en ontwerpen heeft aanvaard en tot de zijne heeft gemaakt. Dit laat echter onverlet dat op alle individuele bouwteamleden een waarschuwingsplicht rust ten aanzien van klaarblijkelijke tekortkomingen van de overige bouwteamleden.
 - 3.7 De *Opdrachtnemer* stelt de benodigde ramingen op, alsmede de begroting ten behoeve van het project op, in overleg met de overige bouwteampartners. De *opdrachtgever* laat deze toetsen door een door hem aan te wijzen bouwkostendeskundige. Indien en voor zover door tussenkomst van de bouwkostendeskundige mocht blijken dat de begroting niet marktconform is, komen de kosten van de bouwkostendeskundige voor rekening van de *Opdrachtnemer* en is de *Opdrachtnemer* gehouden alsnog een begroting op te stellen die marktconform is, zonder dat hierdoor de planning in gevaar wordt gebracht. Indien de *Opdrachtgever* en de *Opdrachtnemer* over de aangepaste begroting als hiervoor bedoeld geen overeenstemming bereiken, is het bepaalde in artikel 7 van overeenkomstige toepassing.
 - 3.8 Het resultaat van de werkzaamheden van de *Opdrachtnemer* zal voldoen aan de uitgangspunten en wensen zoals in de in artikel 3.1 van deze overeenkomst vermelde documenten zijn vastgelegd. Deze uitgangspunten en wensen dienen als taakstellend te worden beschouwd. Afwijkingen zijn alleen acceptabel na schriftelijke goedkeuring van de opdrachtgever. De *Opdrachtnemer* zal alles in het werk stellen om het voor de opdrachtgever meest optimale resultaat te bereiken.
 - 3.9 De Opdrachtnemer ontvangt een vergoeding voor de werkzaamheden die de Opdrachtnemer ten tijde van de bouwteamfase uitvoert. Deze vergoeding bedraagt het bedrag aangegeven in het ingediende plan van aanpak van Opdrachtnemer bij inschrijving d.d. (datum en naam plan van aanpak):

(Zegge euro)

Genoemde bedragen zijn exclusief btw.

3.10 Vergoeding van bijkomende kosten, in verband met de werkzaamheden zoals in de overeenkomst omschreven, is inbegrepen in het in het voorgaande lid genoemde honorarium.

3.11 Honorarium zal volgens een nader overeen te komen termijnschema aan de Opdrachtnemer worden vergoed op basis van de door de Opdrachtnemer in te dienen facturen die zijn gekoppeld aan de voortgang van de werkzaamheden, mits facturering geschiedt conform de volgende richtlijnen. Het termijnschema zal bestaan uit vaste bedragen.

3.12 Bij het indienen van facturen met betrekking tot de onderhavige opdracht dienen de volgende punten in acht te worden genomen:

1. De facturen worden op naam gesteld van de *opdrachtgever*, Gemeente Huizen, t.a.v. (Naam en mailadres waar de facturen heen kunnen)

2. Bij facturering wordt vermeld:

- a. Naam van het project;
- b. Het volgnummer van de betreffende termijn;
- c. Het projectnummer;
- d. Een kopie van de verstrekte prestatieverklaring(en);
- e. De datering en ondertekening door de Opdrachtnemer;
- f. Het AGV-nummer (wordt bij gunning aangeleverd).

Het factuurbedrag dient eenduidig herleidbaar te zijn uit de Prestatieverklaring. Indien niet aan deze eis voldaan wordt kan de factuur niet betaalbaar gesteld worden.

3.13 Door het bouwteam zal in onderling overleg, op basis van de overallplanning, d.d. [datum] (die als bijlage is bijgevoegd), een definitieve planning voor de voorbereiding en uitvoering worden vastgesteld. Na vaststelling door *Opdrachtgever* van dit schema moeten de bouwteampartners zich hieraan houden.

4 Besluitvorming en verslaglegging

- 4.1 De Opdrachtnemer verstrekt een afschrift van alle voor het project relevante correspondentie aan de projectmanager en stelt deze tevens op de hoogte van te voeren relevante besprekingen.
- 4.2 De Opdrachtnemer verzorgt het projectmanagement, waaronder het voorzitterschap en het secretariaat van het ontwerpteam.
- 4.3 De Opdrachtgever verzorgt het voorzitterschap en het secretariaat van het bouwteam.
- 4.4 De Opdrachtnemer zal de opdrachtgever, alle Opdrachtnemers en uitvoerende partijen voorzien van voldoende bestekken, tekeningen en overige stukken, noodzakelijk voor een goede voorbereiding en uitvoering van het project. Genoemde stukken staan in dienst van het bouwproces. Extra exemplaren voor gebruik voor andere doeleinden komen voor aanvullende vergoeding in aanmerking.
- 4.5 De Opdrachtnemer werkt het project uit in BIM. Het 3D-BIM-model wordt in de bouwteamfase uitgewerkt tot ten minste LOD 300. Ook de huidige bestaande bouw wordt ingemeten en verwerkt in het 3D-BIM-model. Het 3D-BIM-model wordt zodanig opgebouwd, uitgewerkt en actueel gehouden dat het model na oplevering van het gebouw kan worden gebruikt in de exploitatiefase ten behoeve van beheer en onderhoud.
- 4.6 De uitwisseling van informatie vindt plaats door middel van een universeel formaat (IFC). De uitwisseling van informatie middels e-mail vindt zonder enige belemmering of voorbehoud plaats. De verantwoordelijkheid van het niet of niet volledig bruikbaar zijn van aangeleverde informatie ligt bij de aanleverende partij. Voor het gebruiken van andere communicatiemiddelen en/of informatiedragers dient toestemming van de opdrachtgever te worden verkregen. Als de opdrachtgever dit verzoekt, dient de verstrekking plaats te vinden middels digitale informatiedragers.
- 4.7 De Opdrachtgever bewaakt het Programma van Eisen en houdt wijzigingen hierop bij in een wijzigingsdossier, indien dit wenselijk is in verband met de economisch of juridische haalbaarheid van het bouwplan.
- 4.8 De Opdrachtnemer bewaakt de planontwikkeling en de voortgang van de werkzaamheden binnen het bouwteam.
- 4.9 Het Definitief Ontwerp op basis waarvan de *Opdrachtnemer* zijn prijsaanbieding zal doen, dienen door de opdrachtgever te worden goedgekeurd.

5 Aansprakelijkheid van de opdrachtenmerk en toepasselijke algemene voorwaarden

- 5.1 Op de werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst zijn van toepassing de inkoopvoorwaarden van Gemeente Huizen, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet is afgeweken.

- 5.2 Binnen tien dagen na ondertekening van deze overeenkomst ontvangt de *opdrachtgever* de bescheiden zoals omschreven in artikel 17, lid 3 van de inkoopvoorwaarden gemeente Huizen.
- 5.3 Toekomstige wijzigingen van de inkoopvoorwaarden gemeente Huizen zullen slechts van toepassing zijn op het project na schriftelijke acceptatie door de *opdrachtgever*.
- 5.4 De *opdrachtgever* draagt haar verantwoordelijkheden aangaande de inventarisatie van potentiële veiligheids- en gezondheidsrisico's over aan de *Opdrachtnemer*. Middels ondertekening van de overeenkomst verklaart de *Opdrachtnemer* zich hiermee akkoord.
- 5.5 De *opdrachtgever* is niet verplicht op verzoek schriftelijk een persoon aan te wijzen die de *opdrachtgever* vertegenwoordigt.
- 5.6 De *Opdrachtnemer* is niet bevoegd op te treden als gemachtigde van de *Opdrachtgever*, tenzij *Opdrachtgever* hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend.
- 5.7 In aanvulling op het gestelde in artikel 13, lid 1 van de algemene inkoopvoorwaarden gemeente Huizen heeft de *opdrachtgever* het recht van openbaarmaking en verveelvoudiging van de ontwerpen, tekeningen, schetsen, foto's en andere afbeeldingen van de ontwerpen, maquettes en modellen mits de naam van de *Opdrachtnemer* is vermeld.
- 5.8 Indien tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer geen Basisovereenkomst tot stand komt en/of de Overeenkomst wordt beëindigd conform het bepaalde in artikel 7 van deze overeenkomst, staat het Opdrachtgever vrij om het door de Opdrachtgever – in het kader van deze Bouwteamovereenkomst opgestelde - documenten te gebruiken voor verdere ontwikkeling en realisatie van het project. Voor zover vereist merken Partijen de Bouwteamovereenkomst van de Opdracht aan als een akte als bedoeld in artikel 2 Auteurswet 1912.
- 5.9 Als verdere specificatie op het gestelde in artikel 17, lid 1 van de algemene inkoopvoorwaarde Gemeente Huizen is de aansprakelijkheid van de *Opdrachtnemer* niet beperkt zal zijn tot de hoogte van het overeengekomen honorarium van de Bouwteamfase, maar beperkt is tot een bedrag van € 1.500.000,-. Indien in hetzelfde kalenderjaar sprake is van meerdere schadeveroorzakende gebeurtenissen is de aansprakelijkheid van opdrachtnemer in dat kalenderjaar beperkt tot een maximum tot € 1.500.000,-. Genoemde bedragen worden vermeerderd met btw indien en voor zover over (delen van) een uit te keren schadevergoeding btw zou zijn verschuldigd en dit erin zou resulteren dat de hier aangegeven maxima worden overschreden
- 5.10 Alle mededelingen, kennisgevingen en dergelijke uit hoofde van deze overeenkomst dienen schriftelijk te worden bevestigd.

6 Prijsvorming

- 6.1 De uit te voeren werken zullen door de *Opdrachtnemer* worden weergegeven op de door de *Opdrachtnemer* conform de planning te leveren definitief ontwerptekeningen en beschrijvingen.

- 6.2 Op basis van door de *Opdrachtgever* goedgekeurde stukken is de *Opdrachtnemer* als eerste en enige gerechtigd een prijsaanbieding te doen, door in overleg met de overige bouwteamleden een definitieve begroting te maken. De prijzen in de begroting moeten tenminste als volgt worden gespecificeerd:
- Materialen (hoeveelheden, eenheidsprijzen, totaalprijzen)
 - Manuren (hoeveelheden, uren per eenheid, totalen)
 - Onderaanneming (zoveel mogelijk gespecificeerd)
 - Bouwplaatskosten
 - Staartkosten
- 6.3 Voor de verrekening van eventuele wijzigingen in het werk zullen de netto normen en -prijzen uit de definitieve begroting gelden als basis. Bij eventuele wijzigingen in het werk zullen, indien en voor zover de tussen partijen overeen te komen meerwerkregeling van overeenkomstige toepassing zijn. Over meerwerk worden opslagen gerekend zoals aangeven bij inschrijving.
- 6.4 De *Opdrachtnemer* zal de directe kosten marktconform en vast tot einde werk aanbieden. Ondanks ontwikkelingen zal de *Opdrachtnemer* (directe) kosten voor een vaste prijs aanbieden. Indien er op het moment van gunning door de *Opdrachtnemer* geen vaste prijs is in te kopen, zal de *Opdrachtnemer* zelf voor eigen risico een inschatting voor de directe kosten moeten maken.
- 6.5 De *Opdrachtgever* heeft recht op inzage in alle stukken met betrekking tot begrotingen en prijsaanbiedingen. *Opdrachtnemer* dient van door *Onderaannemers* uit te voeren werken op verzoek van *Opdrachtgever* offertes te overleggen. Eventuele controle van offertes door derden zal in gezamenlijk overleg worden bepaald.
- 6.6 De *Opdrachtnemer* zal zijn prijs gestand doen gedurende negentig dagen na de dag van verzending van de definitieve prijsaanbieding aan de opdrachtgever.

7 Beëindiging van de overeenkomst

- 7.1 Deze overeenkomst kan door een der partijen met onmiddellijke ingang worden beëindigd:
- a. Op het tijdstip van de gefaseerde gunning van het werk en zal alsdan worden vervangen door een overeenkomst van aanneming met betrekking tot de voor de desbetreffende fase te verrichten werkzaamheden.
 - b. Indien op basis van exclusiviteit, na onderling overleg, naar de eisen van redelijkheid en billijkheid, ondanks de daartoe door partijen verrichte uiterste inspanningen, geen overeenstemming over de prijsvorming kan worden verkregen. In voornoemd geval heeft de *Opdrachtnemer* geen recht op het eisen van schadevergoeding voor gederfd werk.
 - c. Alsdan staat het de *opdrachtgever* vrij aanbiedingen van andere bouwbedrijven aan te vragen. De *Opdrachtnemer* zal zich in dat geval volkomen distantieëren van de prijsvorming en de uitvoering van dit werk.

- d. De *Opdrachtnemer* zal zich noch openlijk, noch bedekt op enigerlei wijze mengen in de daarna te houden aanbestedingen, of in een prijsoverleg dat eventueel tussen de *opdrachtgever* en andere bouwbedrijven mocht plaatsvinden.
- e. Indien de benodigde overheidsvergunningen niet voor start uitvoering verkregen kunnen worden. In voornoemd geval heeft de *Opdrachtnemer* geen recht op het eisen van schadevergoeding voor gederfd werk.
- f. Indien één der partijen door overmacht een essentieel onderdeel van deze overeenkomst niet kan nakomen. In voornoemd geval heeft de *Opdrachtnemer* geen recht op het eisen van schadevergoeding voor gederfd werk.

8 Geschillen

- 8.1 Indien sprake is van een geschil zullen Partijen in eerste instantie trachten om door middel van overleg tot een minnelijk vergelijk te komen.
- 8.2 Partijen leggen hun geschillen ter beslechting voor aan de Raad van Arbitrage.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te [plaatsnaam], d.d. [datum]

De *opdrachtgever*:

De *aannemer*: