



Concept-Bouwteamovereenkomst behorend bij de Europese niet-openbare aanbesteding “41-2025 Bouw- en woonrijp maken De Nieuwe Held” voor de gemeente Groningen (TN 524983)

*** WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE NOTA VAN INLICHTINGEN (SELECTIEFASE) ZIJN WEERGEGEVEN IN HET ROOD.**

CONCEPT-BOUWTEAMOVEREENKOMST 41-2025 BOUW- EN WOONRIJP MAKEN DE NIEUWE HELD GEMEENTE GRONINGEN

De ondergetekenden:

Gemeente Groningen, gevestigd te Groningen, aan <<vestigingsplaats>>, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door <<functie>>, de heer/mevrouw <<naam>> hierna te noemen “Opdrachtgever”

en

<<Aannemer>>, gevestigd en kantoorhoudende te <<vestigingsplaats>>, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door <<functie>>, de heer / mevrouw <<naam>>, hierna te noemen “Aannemer”,

Overwegende:

1. dat de Opdrachtgever met Aannemer een raamovereenkomst heeft gesloten in het kader van het ‘Bouw- en woonrijp maken van de Nieuwe Held’.
2. dat de Opdrachtgever binnen de raamovereenkomst een nadere Offerteaanvraag heeft gedaan, op basis waarvan zij voornemens is een deelopdracht voor het deelgebied <beschrijving deelopdracht> binnen het projectgebied wenst te realiseren, hierna te noemen: ‘het Project’;
3. dat de Opdrachtgever de voorbereiding van het Project wenst te doen plaatsvinden in bouwteamverband;
4. dat de Opdrachtgever daartoe aan daarvoor in aanmerking komende hulppersonen heeft verzocht om zitting te nemen in het bouwteam;
5. 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;
6. dat de Opdrachtgever voornemens is de realisatie van de <beschrijving werkzaamheden deelopdracht¹> 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;
7. 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:

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

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 concept-besteksontwerp;
- ☐ de volgende overige relevante stukken, aangehecht als bijlage(n) (..) **(door partijen in te vullen)**

.....
.....

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 (indien van toepassing):

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

Discipline : **Ingenieursbureau**

Discipline : <aanvullen>

De Aannemer maakt voor de uitvoering van deze overeenkomst gebruik van de volgende hulppersonen (indien van toepassing):

Discipline : (door partijen in te vullen)

Discipline : (door partijen in te vullen)

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 zodanige fouten bevat of gebreken vertoont, dat zij in strijd met de redelijkheid en billijkheid zouden handelen als zij daarop zonder waarschuwing zouden voortbouwen.

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

1. Technisch ontwerp (UO)

2. Uitvoeringsplanning

3. <aanvullen>.....

4.

5.

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), inclusief de 'Aanvullende inkoopvoorwaarden voor architecten en ingenieurs gemeente Groningen', 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: De door de adviseur te vergoeden schade is per opdracht beperkt tot een bedrag gelijk aan driemaal de advieskosten met een maximum van € 1.250.000,=

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

1. De wijze waarop de open begroting als bedoeld in artikel 12 zal zijn ingericht, is in de bij deze overeenkomst behorende **bijlage (..)** vastgelegd.
2. Het percentage algemene kosten, winst en risico is op voorhand vastgesteld op 13%, waarvan 9% AK en 4% WR.
3. Voor onderzoeks- en advieskosten en werken waarvoor derden worden ingehuurd, geldt een maximaal opslagpercentage van 5%.

Prijsoverleg en gunning van de opdracht

Artikel 14

1. Partijen 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 Werk.

Artikel 15

- ~~1. Indien partijen na onderhandeling over de prijsaanbieding van de Aannemer als bedoeld in artikel 14 lid 1, 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 ~~15~~ 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 ~~16~~ 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: de UAV 2012, voor zover daarin in deel 3 van het moederbestek en/of in de aannemingsovereenkomst niet is afgeweken;

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

Einde van de overeenkomst

Artikel ~~17~~ 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 ~~18~~ 19 onverlet.

Vergoeding

Artikel ~~18~~ 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 ~~19~~ 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 exclusief beslecht door de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen.
2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1: Nadere offerteaanvraag en Nadere overeenkomst

Bijlage 2: 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) etc.

Bijlage (..) : Open begroting prijsaanbieding van de Aannemer (zie art. 13)

Bijlage (..) : (Uur)tarievenlijst (zie art. ~~18~~ 19 lid 1)

Ondertekening

Namens Opdrachtgever

Naam :

Functie :

Datum :

Handtekening :

Namens Opdrachtnemer

Naam :

Functie :

Datum :

Handtekening :