



RAPPORT

Bouwteamovereenkomst

Nieuwbouw Blink

Klant: Gemeenschappelijke regeling Blink

Referentie: BJ7221-MI-RP-250704-0919

Status: Definitief/1.0

Datum: 4 juli 2025

HASKONING NEDERLAND B.V.

Philiteaan 57
5617 AK Eindhoven
Netherlands
Mobility & Infrastructure
Trade register number: 56515154

Email: info@rhdhv.com
Website: haskoning.com

Titel document: Bouwteamovereenkomst
Ondertitel: Nieuwbouw Blink
Referentie: BJ7221-MI-RP-250704-0919
Uw kenmerk: -
Status: Definitief/1.0
Datum: 4 juli 2025
Projectnaam: Kantoor, bijgebouwen en buitenruimte Blink
Projectnummer: BJ7221
Auteur(s): Fleur Vos

Gecontroleerd door: O. de Vrind

Datum: 04-07-2025

Goedgekeurd door: O. de Vrind

Datum: 04-07-2025

Classificatie: Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. Haskoning Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van Haskoning Nederland B.V. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.

Inhoud

1	Bouwteamovereenkomst	1
2	Doel van het bouwteam	2
3	Samenstelling van het bouwteam	3
4	Taak van het bouwteam en van de Opdrachtgever en de Aannemer daarin	3
5	Besluitvorming en verslagleggen	4
6	Aansprakelijkheid van de Aannemer en toepasselijke algemene voorwaarden	4
7	Prijsvorming	5
8	Prijsoverleg en gunning van de opdracht	5
9	Beëindiging van de overeenkomst	6
10	Betaling	6
11	Geschillen	7

Bijlagen

Bijlage 1: Bouwteamplan

Bijlage 2: Opdrachtomschrijving bouwteamfase

Bijlage 3: Inschrijfstaat en inrichting begroting

1 Bouwteamovereenkomst

Nieuwbouw Blink

De ondergetekenden:

- a. Gemeenschappelijke regeling Blink (hierna Blink)
Postadres: n.v.t.
Postcode en vestigingsplaats: n.v.t.
Bezoekadres: Gerstdijk 1
Postcode en vestigingsplaats: 5704RG Helmond

hierna te noemen: **de Opdrachtgever,**

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Theo Lemmen, in zijn hoedanigheid van Kwartiermaker bij Blink

..... (datum) (handtekening)

en

- b. << nader in te vullen >>
Postadres: << nader in te vullen >>
Postcode en vestigingsplaats: << nader in te vullen >>

hierna te noemen: **de Aannemer;**

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door << nader in te vullen >> in zijn hoedanigheid van << nader in te vullen >>

..... (datum) (handtekening)

nemen in aanmerking dat:

- a. Opdrachtgever voornemens is te realiseren:
Het project 'Nieuwbouw Blink' te Helmond, overeenkomstig een nog op te stellen uitvoeringsovereenkomst, binnen een vastgesteld budget van **€ 8.400.000,- EURO** excl. BTW en incl. opslagen en de werkzaamheden die door de Aannemer in de bouwteamfase verricht worden en, hierna te noemen: **het Project;**
- b. Opdrachtgever de voorbereiding van het Project wenst te doen plaatsvinden in bouwteamverband;
- c. Opdrachtgever voorafgaande aan deze bouwteamovereenkomst het Project heeft aanbesteed door middel van een Europese aanbesteding met kenmerk: **xxx**

- d. Aannemer bij de voorbereiding van het Project in het bouwteam zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van uitvoerings- en kostentechnische aspecten van het uitvoeren van de werkzaamheden ter beschikking zal stellen, teneinde een optimale verhouding van prijs en kwaliteit en optimale verhouding tussen ambitie en technische haalbaarheid van het Project te bereiken;
- e. Het Programma van Eisen (zie bijlage 4) en de concept vergunningaanvraag (zie bijlage 5) uitgangspunt is om te komen tot de realisatie van het Project;
- f. Opdrachtgever voornemens is het Project 'Nieuwbouw Blink' te Helmond te realiseren binnen het daartoe beschikbaar zijnde budget, hierna te noemen: **het Werk**, op te dragen aan de Aannemer, mits tevoren tussen Opdrachtgever en Aannemer over de prijs, het uitvoeringsontwerp, de uitvoeringswijze en de planning van het op te dragen Werk overeenstemming wordt bereikt, een en ander met inachtneming van deze bouwteamovereenkomst;
- g. Aannemer verklaart bereid, en in staat, te zijn een opdracht tot uitvoering van het Werk te aanvaarden en naar behoren uit te voeren;
- h. Opdrachtgever gedurende de aanbestedingsprocedure informatie heeft gedeeld over het Project, welke onlosmakelijk deel uitmaakt van deze Bouwteamovereenkomst;
- i. Opdrachtgever en Aannemer wensen vast te leggen welke regels hiertoe in acht genomen dienen te worden.

en komen overeen als volgt:

- a. artikel 1 t/m 23, zoals hieronder beschreven.

2 Doel van het bouwteam

Artikel 1

Het bouwteam is een samenwerkingsverband waarin de deelnemers – met behoud van ieders zelfstandigheid en verantwoordelijkheid binnen de gegeven kaders samenwerken aan de voorbereiding van het Project resulterende in een uitvoeringsgereed ontwerp en werkomschrijving (hierna te noemen: het Uitvoeringscontract, **het UC**) van het beoogde Werk, inclusief prijs, planning en uitvoeringsplan. Voor dat doel is ieder der deelnemers gehouden zo goed mogelijk gebruik te maken van zijn specifieke ervaring en deskundigheid.

Artikel 2

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

- Bijlage 1: Bouwteamplan
- Bijlage 2: Opdrachtoomschrijving bouwteamfase
- Bijlage 3: Inrichting begroting
- Bijlage 4: Programma van Eisen inclusief afwerkstaat, verhardingsadvies en nadere eisen akoestiek en HVAC
- Bijlage 5: Concept vergunningaanvraag met hierin opgenomen het VO+ en het verslag van de inloopbijeenkomst
- Bijlage 6: Concept aannemingsovereenkomst
- Bijlage 7: Natuurtoets en veldonderzoek flora en fauna
- Bijlage 8: DNR 2011

Voor zover de bescheiden met elkaar in tegenspraak zijn, geldt de navolgende rangorde, waarbij het hoger geordende document prevaleert boven het lagere:

1. Deze bouwteamovereenkomst inclusief bijlagen;
2. DNR 2011 (voor de bouwteamfase);
3. STABU 2024-04 (voor de bouwwerkzaamheden), Standaard RAW-bepalingen 2025 en aanvullingen daarop (voor civiele werkzaamheden) inclusief de daarin als bijlage opgenomen UAV 2012 (versie 2025).

Partijen worden geacht in het bezit te zijn van de STABU 2024-04, Standaard RAW-bepalingen 2025 en UAV 2012 en worden geacht op de hoogte te zijn van de inhoud hiervan.

3 Samenstelling van het bouwteam

Artikel 3

De samenstelling van het bouwteam is beschreven in bijlage 2.

Artikel 4

De Opdrachtgever is gerechtigd om het bouwteam uit te breiden. Deze uitbreiding tast niet het in artikel 15 omschreven recht van de Aannemer aan om als enige een eerste prijsaanbieding voor het op te dragen Werk te doen.

4 Taak van het bouwteam en van de Opdrachtgever en de Aannemer daarin

Artikel 5

Het bouwteam heeft als taak de voorbereiding van het Project, zodanig te doen verlopen dat dit resulteert in een vastgesteld uitvoeringscontract (hierna te noemen UC), inclusief prijs, planning en uitvoeringsplan teneinde het Werk voor **31 december 2026** binnen het budget uitgevoerd te krijgen. Als uiterlijke streefdatum voor de totstandkoming van het (gehele) UC geldt: 30 april 2026.

Om de planning te halen is het bespreekbaar om meerdere deelopdrachten te sluiten.

Artikel 6

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;
 - leiden van de vergaderingen van het bouwteam;
 - controleren en coördineren van de werkzaamheden van de afzonderlijke deelnemers;
 - (laten) beoordelen van in het bouwteam voorgestelde plannen, begrotingen en aanbiedingen;
 - 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 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. Opdrachtgever en/of het bouwteam voert het overleg met overheidsinstanties ter zake van de voor de opzet van het Project benodigde goedkeuring en vergunning.

Artikel 7

1. De Aannemer stelt aan het bouwteam zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van de ontwerpoplossingen, engineering en integrale planning & uitvoeringswijze van GWW-werken 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 integraal UC. Daartoe wordt gerekend, het verrichten van de werkzaamheden zoals herleiden uit bijlage 1 en 2.
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.

5 Besluitvorming en verslagleggen

Artikel 8

De Opdrachtgever is gerechtigd het bouwteam ter vergadering bijeen te roepen.

Artikel 9

De besluiten die in het bouwteam genomen worden, behoeven de goedkeuring van de Opdrachtgever. Deze goedkeuring kan niet worden gegeven door de in artikel 6, tweede lid bedoelde vertegenwoordigers.

Artikel 10

Van alle bouwteamvergaderingen worden notulen gemaakt, welke in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. De Opdrachtnemer is belast met het opstellen van de notulen die minimaal bestaan uit het bijhouden van een actie- en besluitenlijst.

Artikel 11

Het UC 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 6, tweede lid bedoelde vertegenwoordigers.

6 Aansprakelijkheid van de Aannemer en toepasselijke algemene voorwaarden

Artikel 12

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

Artikel 13

1. 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.

- Indien en voor zover de Aannemer ingevolge van het vorige artikel verantwoordelijk is voor adviezen en ontwerpen, is de aansprakelijkheid geregeld conform DNR 2011.

7 Prijsvorming

Artikel 15

De Aannemer is gerechtigd om als enige een eerste prijsaanbieding te doen voor het op te dragen Werk, zoals vastgelegd in het door de Opdrachtgever goedgekeurde UC.

Artikel 16

- De Aannemer doet zijn prijsaanbieding(en) door het indienen van een open begroting (op een gezamenlijk vast te stellen uitwerkingsniveau). Deze begroting zal door de Opdrachtgever vertrouwelijk worden behandeld en aan de Aannemer onverwijld worden teruggestuurd ingeval er geen aannemingsovereenkomst tot stand komt.
- De tarieven zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst dienen gestand gedaan te zijn tot 1 januari 2027. Na deze datum wordt geïndexeerd op basis van de CROW Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025 (voor de bouwwerkzaamheden) en de Risicoregeling Grond-, weg- en waterbouw 1995 (voor de civiele werkzaamheden).

Artikel 17

- De wijze waarop de begroting zal zijn ingericht, wordt in nader overleg gezamenlijk vastgesteld.
- In de begroting wordt een opslag van ###, gehanteerd voor algemene kosten en uitvoeringskosten, te berekenen over het subtotaal van het te realiseren Werk. In deze opslag zijn de volgende kosten begrepen:
 - alle kosten welke niet aan de individuele opdracht zijn toegekend zoals: huisvesting, materieel support welke niet intern worden berekend, centrale organisatie, management fee en overige administratiekosten welke niet worden berekend.
- Voor winst en risico wordt een opslag van ### gehanteerd, te berekenen over het subtotaal van het te realiseren Werk. In deze opslag zijn, buiten de winst, de volgende kosten begrepen:
 - faalkosten tijdens de realisatie welke niet op het Project zijn doorberekend in de onderbouwing;
 - risico op de prijswijziging van loon, brandstof en overige grondstoffen.

8 Prijsoverleg en gunning van de opdracht

Artikel 18

- De Opdrachtgever en de Aannemer voeren overleg over de door de Aannemer gedane prijsaanbieding, teneinde tot overeenstemming te komen over de vast te stellen aanneemsom. Gedurende deze onderhandelingen zullen partijen rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij.
- De Opdrachtgever zal zich gedurende de looptijd van deze overeenkomst onthouden van contact met andere Aannemers over het op te dragen werk.
- De Opdrachtgever en de Aannemer hanteren bij de onderhandelingen de volgende stappen:
 - De Aannemer dient de eerste prijsaanbieding (incl. begroting) in bij de Opdrachtgever;
 - De Opdrachtgever beoordeelt de eerste prijsaanbieding (incl. begroting) en stuurt de Aannemer de opmerkingen binnen 5 werkdagen;

- c. De Aannemer dient binnen 5 werkdagen na ontvangst van de opmerkingen de definitieve prijsaanbieding (incl. begroting) in bij de Opdrachtgever;
- d. De Opdrachtgever besluit binnen 5 werkdagen na ontvangst van de definitieve prijsaanbieding (incl. begroting) of overeenstemming over de aanneemsom is bereikt of dat wordt overgegaan tot beëindiging van de overeenkomst.

Artikel 19

Indien partijen in redelijkheid niet tot overeenstemming over de aanneemsom kunnen komen, is de Opdrachtgever gerechtigd 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 deze gevallen 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 20

Nadat partijen overeenstemming bereiken over de aanneemsom, komt de aannemingsovereenkomst tot stand. In de aannemingsovereenkomst zal in elk geval een boeteclausule, zoals bedoeld in paragraaf 42 lid 1 van de UAV 2012 (versie 2025), opgenomen worden. De aannemingsovereenkomst zal door partijen nader schriftelijk worden vastgelegd.

9 Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 21

1. De overeenkomst eindigt, zonder dat rechtelijke of arbitrale tussenkomst vereist is, indien:
 - a. Partijen niet tot overeenstemming over het UC en/of daarbij horende aanneemsom komen op basis van de in artikel 18 omschreven procedure;
 - b. Opdrachtgever er niet in slaagt om tijdig de voor het Project benodigde overheids-goedkeuringen en -vergunningen te verkrijgen;
 - c. Opdrachtgever er niet in slaagt om tijdig de voor het Project benodigde gronden te verwerven en/of toestemming voor de uitvoering te verkrijgen;
 - d. Niet voor 30 april 2026 een aannemingsovereenkomst wordt gesloten.
2. Vóór de totstandkoming van de aannemingsovereenkomst kan deze overeenkomst tevens door ieder der partijen worden beëindigd door tot een wederpartij gerichte schriftelijke verklaring, indien de wederpartij surséance van betaling aanvraagt of failliet wordt verklaard.

10 Betaling

Artikel 22

1. De werkzaamheden zoals opgenomen in de opdrachtoomschrijving (bijlage 2) worden tegen werkelijk bestede tijd en kosten vergoed. Dit tot een maximum van € 550.000,- excl. BTW en met inachtneming van de DNR 2011.
2. Betaling geschiedt per maand naar rato van het uitgevoerde werk, met opgaaf van een activiteiten- en urenstaat en na goedkeuring van de contractmanager.
3. 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, UC en overige kennis naar eigen goeddunken te gebruiken.

11 Geschillen

Artikel 23

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 door de daartoe bevoegde rechter van de Rechtbank te 's-Hertogenbosch.

Bijlage 1: Bouwteamplan

In het kader van de bouwteamovereenkomst met ref. ##

Tussen

Gemeenschappelijke regeling Blink (Opdrachtgever)

En

<< nader in te vullen >> (Aannemer)

Is door de Aannemer in samenwerking met Gemeenschappelijke regeling Blink een bouwteamplan opgesteld. Deze is navolgend opgenomen.

Bijlage 2: Opdrachtomschrijving bouwteamfase

In het kader van de bouwteamovereenkomst met ref. ##

tussen

Gemeenschappelijke regeling Blink (Opdrachtgever)

en

<< nader in te vullen >> (Aannemer)

Zal de Aannemer de werkzaamheden verrichten zoals omschreven in navolgende opdrachtomschrijving.

Bijlage 3: Inschrijfstaat en inrichting begroting

In het kader van de bouwteamovereenkomst met ref. ##

tussen

Gemeenschappelijke regeling Blink (Opdrachtgever)

en

<< nader in te vullen >> (Aannemer)

zal de door de Aannemer in te dienen begroting worden ingericht volgens een tijdens de bouwteamfase overeen te komen format, met in achtneming wat in deze bouwteamovereenkomst is beschreven.