

ARCHITECTENOVEREENKOMST

Partijen
Jordan MLU.
Architect B.V.

Betreffende het project vernieuwbouw Jordan Montessori Lyceum Utrecht te Zeist

CONCEPT

Versie d.d. 1-10-2025

Inhoudsopgave

Artikel 1. Omschrijving van het project	3
Artikel 2. Inhoud van de werkzaamheden	3
Artikel 3. Uitvoeringsduur	4
Artikel 4. Opdrachtverstrekking	4
Artikel 5. Bouwteam	6
Artikel 6. Maximale uitvoeringskosten	7
Artikel 7. Projectorganisatie en betrokken derden-adviseurs	7
Artikel 8. Besturing en afstemming	7
Artikel 9. Aansprakelijkheid en verzekering	8
Artikel 10. Honorarium	9
Artikel 11. Tarieven	10
Artikel 12. Bijkomende kosten	10
Artikel 13. De totale advieskosten	10
Artikel 14. Omzetbelasting en prijsstijgingen	11
Artikel 15. Programma van Eisen	11
Artikel 16. Toepasselijke voorwaarden en begripsbepaling	11
Artikel 17. Contractdocumenten en rangorde	11
Artikel 18. Verval eerdere afspraak, verklaring en aanbod	12
Artikel 19. Geschillen	12
Artikel 20. Bijlagen	12

Ondergetekende

1. Stichting Jordan Montessori Lyceum Utrecht , statutair gevestigd te Zeist en aldaar kantoorhoudende aan Jordanlaan 3, 3706 TE te Zeist, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door De heer G. Looysschelder
hierna te noemen 'de Opdrachtgever',

en
2. Architect
hierna te noemen: 'de Architect'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- A. Opdrachtgever heeft besloten tot de vernieuwbouw van het schoolgebouw van het Jordan Montessori Lyceum Utrecht aan de Jordanlaan 3 te Zeist. Het project omvat de ontwikkeling en vernieuwbouw van het grootste deel van het bestaande schoolgebouw, waarbij de omvang van het schoolgebouw nagenoeg gelijk blijft.
- B. Opdrachtgever heeft voor het selecteren van een architect voor de ontwerpwerkzaamheden een Europese niet-openbare Tender uitgeschreven en de Architect is hier als beste inschrijver beoordeeld. Opdrachtgever heeft besloten het werk te gunnen aan de Architect.
- C. De opdrachtgever heeft met de Architect besproken de bouwkundige ontwerp- en advieswerkzaamheden die in lijn met de tenderstukken in het kader van het project dienen te worden verricht. Dit overleg heeft geleid tot overeenstemming over het Programma van Eisen, het maximale bedrag van de uitvoeringskosten, de inhoud van de opdracht die door de opdrachtgever aan de architect wordt verleend, en het honorarium dat aan de architect verschuldigd is. De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de in de uitgeschreven tender aangeboden en de daarop gebaseerde stukken.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Omschrijving van het project

- Het project omvat de ontwikkeling en vernieuwbouw van het grootste deel van het bestaande schoolgebouw inclusief gymzalen. 1 gymzaal en een bouwdeel uit 2013 vallen buiten het budget van de gemeente en zullen grotendeel in de huidige situatie blijven bestaan, maar moeten wel meegenomen worden in het totaal ontwerp.
- De omvang van de totale school is ca 7.500 m2 BVO
- De realisatie van de vernieuwbouw van het gebouw zal gefaseerd worden uitgevoerd waarbij de andere delen van de school geschikt moeten blijven als onderwijsgebouw.

Artikel 2. Inhoud van de werkzaamheden

1. Opdrachtgever draagt hierbij, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 van deze overeenkomst, op aan de Architect die deze opdracht aanvaardt, de werkzaamheden specifieke taakomschrijving conform de Standaardtaakbeschrijving (STB) 2014, zoals nader omschreven in Bijlage 1 bij deze overeenkomst.
2. De werkzaamheden van de Architect hebben betrekking op het ontwerpen, in de breedste zin van het woord, van het Project.

3. Opdrachtgever heeft voor de bouw van het Project een maximaal uitvoeringskostenbudget van ter beschikking zoals bepaald in artikel 6 van deze overeenkomst. Met uitvoeringskostenbudget wordt bedoeld het maximale bedrag aan bouwkosten conform NEN 2699, exclusief BTW, dat met de uitvoering van het Project gemoeid mag zijn.
4. Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd wijzigingen aan te brengen in het Project. In dat geval zullen Opdrachtgever en Architect overleggen over de consequenties van die wijzigingen voor de inhoud van de aan de Architect verstrekte opdracht en de voorwaarden waaronder deze opdracht dient te worden uitgevoerd, waaronder begrepen eventuele gevolgen voor het overeengekomen honorarium.
5. De Architect dient zijn werkzaamheden uit te voeren overeenkomstig:
 - o de omschrijving van de werkzaamheden, zie Bijlage 1;
 - o de planning van de werkzaamheden, zie Bijlage 2,
 - o het ruimtelijk en functioneel programma van eisen, zie Bijlage 3;
 - o Afwijking en aanvullingen op de DNR 2011, zie Bijlage 4;
 - o Specificatie uitvoeringskosten, zie Bijlage 5;
6. Werkzaamheden die niet zijn omschreven in de onderhavige overeenkomst (hierna te noemen: 'additionele werkzaamheden'), zullen door de Architect slechts worden uitgevoerd en door de Opdrachtgever worden vergoed, indien hierover tevoren schriftelijk overeenstemming is bereikt.
7. Indien de Architect op enig moment van mening is dat de voor de voortgang van de vervulling van zijn opdracht benodigde gegevens niet tijdig en/of niet volledig door of namens de Opdrachtgever of door derden worden verstrekt, dient hij dit onverwijld schriftelijk en gemotiveerd aan de Opdrachtgever mede te delen, onder vermelding van de consequenties die één en ander zal kunnen hebben voor de vervulling van zijn opdracht.
8. De Architect dient onverwijld met Opdrachtgever in overleg te treden, indien de Architect voornemens is gestelde eisen en/of genomen beslissingen te wijzigen of uit te stellen, dan wel bezuinigingen door te voeren of anderszins wijzigingen met betrekking tot zijn ontwerpen of de uitvoering daarvan aan te brengen. De Architect dient in het kader van dit overleg Opdrachtgever in te lichten omtrent de gevolgen en eventuele risico's die aan de voorgenomen wijzigingen en dergelijke verbonden zijn. De Architect is eerst gerechtigd de hier bedoelde wijzigingen en dergelijke door te voeren, nadat de Opdrachtgever daarmee schriftelijk heeft ingestemd.

Artikel 3. Uitvoeringsduur

1. De beoogde uitvoeringsduur van het Project voor de fase 1, 2 3 en deels fase 4 bedraagt circa 24 maanden. In verband hiermee wordt het tijdsbestek waarbinnen de Architect de opdracht dient te vervullen, vastgesteld op 24 maanden gerekend vanaf 15 februari 2026, conform de planning die als Bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht, hierna te noemen: 'de Planning'. De uitvoeringsduur kan worden verlengd indien de werkzaamheden voor de esthetische begeleiding in fase 5 worden opgedragen.
2. Bij de uitvoering van deze overeenkomst is de Architect verplicht zich te houden aan de Planning.
3. Indien een bouwteam als bedoeld in artikel 5 van deze overeenkomst is of zal worden ingesteld, zal de Planning worden aangepast aan de door het bouwteam vastgestelde definitieve planning van de voorbereiding van het Project, in welk geval de dienovereenkomstig aangepaste planning in de plaats zal treden van de Planning, en Architect zich daaraan zal conformeren.

Artikel 4. Opdrachtverstrekking

1. Op de onderhavige overeenkomst, de overeenkomsten die daaruit voortvloeien, additionele werkzaamheden en opdrachten die op grond van de onderhavige overeenkomst worden aangegaan, is de DNR 2011 van toepassing, tenzij en voor zover daarvan in de onderhavige overeenkomst, de daaruit

voortvloeiende overeenkomsten en opdrachten en/of "Afwijkingen en aanvullingen op de DNR 2011" (Bijlage 4) van af is geweken.

2. In lid 6 van dit artikel is de fasering van het Project weergegeven. In Bijlage 1 is aangegeven in welke fase de daar genoemde werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd. De onderhavige overeenkomst is een opdracht voor de in lid 7 genoemde fase(n).
3. Opdrachtgever geeft middels deze overeenkomst opdracht voor de volgende fasen 1,2, en 3, en deels fase 4, waarbij het specifieke deel van fase 4 nader is aangegeven in Bijlage 1. Opdrachtgever heeft de intentie om Architect opdracht te verstrekken in fase 5 als esthetisch begeleider. Wanneer tijdens het project duidelijk wordt op welke wijze de architect het best kan bijdragen in fase 5, zal in overleg worden bepaald hoe deze werkzaamheden worden vormgegeven.
4. Opdracht voor enige fase(n) c.q. bepaalde werkzaamheden behorende tot een fase(n), waartoe de Opdrachtgever door ondertekening van onderhavige overeenkomst opdracht geeft, geeft de Architect geen recht op aanspraak op een opdracht voor een opvolgende fase c.q. vervolgwerkzaamheden. De Opdrachtgever is nimmer verplicht tot het verstrekken van een opdracht aan de Architect voor een opvolgende fase. De Opdrachtgever kan niet schadeloos worden op de grond dat hij geen opdracht heeft verstrekt voor een opvolgende fase. Indien Opdrachtgever geen opdracht voor een opvolgende fase verstrekt, is hij niet verplicht het honorarium te betalen, noch een deel daarvan, dat hij verschuldigd zou zijn indien de volgende fase(n) wel gegund zou(den) zijn.
5. Opdrachtgever is gerechtigd per fase een nadere onderverdeling in de werkzaamheden aan te brengen en deze afzonderlijke onderdelen eveneens in fasen op te dragen. Architect aanvaardt deze deelopdrachten en de daarmee verband houdende fasering.
6. In verband met het bepaalde in het vorige lid worden de volgende fasen onderscheiden:
 - Fase 1: onderzoek en schetsontwerp (SO);
 - Fase 2 voorontwerp (VO);
 - Fase 3 definitief ontwerp (DO) + omgevingsvergunning;
 - Fase 4 prijs en contractvorming (tekeningen, aanbesteding en gunning);
 - Fase 5 esthetische begeleiding op de uitvoering en de oplevering;
 - Fase 6 nazorg en diversen.
7. Ondertekening van deze overeenkomst door alle partijen heeft te gelden als schriftelijke opdrachtverlening tot het verrichten van de werkzaamheden behorende tot fase 1 Schetsontwerp (SO), fase 2 Voorontwerp (VO) , fase 3 definitief ontwerp (DO), deels fase 4 (P&C)
8. Elke fase zal worden afgesloten door middel van een zogenaamd fasedocument dat voor de desbetreffende fase het eindresultaat vormt waarover tussen Opdrachtgever en de Architect overeenstemming is bereikt, hierna te noemen: "het Fasedocument". Het Fasedocument wordt door de Architect opgesteld en ter definitieve vaststelling en schriftelijke goedkeuring aan de Opdrachtgever voorgelegd. Na vaststelling en schriftelijke goedkeuring door de Opdrachtgever vormt het Fasedocument - behoudens andersluidende afspraak van partijen - in kwalitatief opzicht het uitgangspunt voor de volgende fase.
9. De Architect vangt pas aan met een volgende fase c.q. volgende werkzaamheden nadat Opdrachtgever het Fasedocument dat betrekking heeft op de vorige (deel)fase heeft vastgesteld en schriftelijk heeft goedgekeurd. Indien de Architect, vooruitlopend op schriftelijke goedkeuring reeds met de tot die volgende fase behorende werkzaamheden een aanvang maakt, geschiedt dat geheel voor rekening en risico van de Architect. De Architect kan in dat geval geen aanspraak maken op enig honorarium of andere vergoeding.

Artikel 5. Bouwteam

1. Indien Opdrachtgever ten behoeve van de voorbereiding van het Project een bouwteam heeft ingesteld of zal instellen, verplicht de Architect zich hierbij om tot dat bouwteam toe te treden en daarin te participeren. Opdrachtgever stelt de Architect op de hoogte van de overige deelnemers aan het bouwteam. Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd het bouwteam uit te breiden en zal de Architect hierover voorafgaand informeren. Indien sprake is van een bouwteam, is onderhavig artikel van toepassing op de door de Architect uit te voeren werkzaamheden in dat verband.
2. Het bouwteam is een tijdelijk samenwerkingsverband waarin de deelnemers - met behoud van ieders zelfstandigheid en verantwoordelijkheid - met het oog op de (verdere) voorbereiding van het Project op gecoördineerde wijze de werkzaamheden verrichten die uit de eigen functie in het bouwproces voortkomen en daarnaast, waar mogelijk, door het geven van advies en het doen van voorstellen meewerken aan de taakvervulling van ieder van hen. Tot dat doel is de Architect als deelnemer aan het bouwteam gehouden zo goed mogelijk gebruik te maken van haar specifieke ervaring en deskundigheid. De Architect zal te goeder trouw samenwerken met de andere partners in het bouwteam en alles doen en niets nalaten wat een goede voortgang van het Project kan bevorderen.
3. De Architect is verantwoordelijk voor een zorgvuldige inpassing van de door de overige bouwteamleden aangedragen suggesties en voorstellen in de door haar op grond van het bepaalde in deze overeenkomst te verrichten (ontwerp) werkzaamheden. De Architect bewaakt de interne samenhang van het ontwerp en stelt in verband daarmee zonedig de randvoorwaarden vast, waarbinnen de overige bouwteamleden in de vorm van suggesties en voorstellen aan het ontwerp kunnen bijdragen. De Architect zal de van de zijde van Aannemer en overige adviseurs afkomstige zorgvuldig beoordelen en zoveel mogelijk betrekken bij de door hem te verrichten ontwerpwerkzaamheden.
4. De samenwerking in het bouwteam brengt geen verandering met zich mee in de verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden van de Architect ingevolge het bepaalde in onderhavige overeenkomst.
5. Het participeren in het bouwteam brengt geen wijziging met zich in de aansprakelijkheid zoals deze op de Architect rust op grond van het bepaalde in onderhavige overeenkomst. De Architect is derhalve ook verantwoordelijk en aansprakelijk voor adviezen en ontwerpen welke op het specifieke terrein van de Architect in het bouwteam rusten en die de Architect heeft aanvaard en tot de zijne gemaakt. Hiervan wordt geacht steeds sprake te zijn - ook indien dit niet als zodanig tegenover de andere bouwteamleden kenbaar is gemaakt - tenzij de Architect kan aantonen dat hij de aanvaarding van zodanig advies of ontwerp heeft ontraden dan wel tegen de daaraan verbonden risico's uitdrukkelijk heeft gewaarschuwd, in welk geval de verantwoordelijkheid wordt gelegd bij degene van wie het advies of ontwerp afkomstig was.
6. Opdrachtgever is gerechtigd het bouwteam ter vergadering bijeen te roepen. Opdrachtgever zal te kennen geven door welke persoon dan wel personen zij in het bouwteam wordt vertegenwoordigd, c.q. wordt bijgestaan. Besluiten die in het bouwteam worden genomen behoeven de schriftelijke goedkeuring van Opdrachtgever. Als zodanige goedkeuring kan niet gelden de goedkeuring verleend door de in de eerste zin bedoelde persoon, dan wel personen. De participatie van de vertegenwoordiger(s) van Opdrachtgever in de besluitvorming door het bouwteam geschiedt te allen tijde onder het voorbehoud van goedkeuring achteraf door Opdrachtgever.
7. De vergoeding voor de werkzaamheden die de Architect in bouwteamverband uitvoert, worden geacht in het honorarium te zijn begrepen en worden derhalve niet afzonderlijk worden vergoed.
8. Architect is uitsluitend na overleg met Opdrachtgever gerechtigd andere in verband met de voorbereiding of realisatie van het Project verband houdende vergaderingen bij te wonen.

Artikel 6. Maximale uitvoeringskosten

1. De uitvoeringskosten van het Project moeten passen in het genormeerde budget dat door de gemeente Zeist ter beschikking is gesteld. De uitvoeringskosten die met de uitvoering van het Project maximaal mogen zijn gemoeid, bedragen 14 miljoen, zegge veertienmiljoen euro. (prijspeil 2025, excl. BTW)
2. De uitvoeringskosten zijn gespecificeerd in Bijlage 5. De uitvoeringskosten zijn gebaseerd op het budget dat door de gemeente Zeist ter beschikking is gesteld voor de (ver)nieuwbouw van de school en de budget verdeling uit de financiële paragraaf van het "Kwaliteitskader huisvesting" versie 2024 van Ruimte OK.
3. Het budget van de gemeente is nog afhankelijk van de wijze van faseren en mogelijke extra maatregelen vanwege het bouwen inde invloedsfeer van de snelweg A28. Het budget van de gemeente kan hierdoor wijzigen. Opdracht gever kan het budget zoals genoemd in lid 1 van deze paragraaf wijzigen.
4. Het budget van de gemeente wordt geïndexeerd. De opdrachtgever kan de indexering van het budget doorvoeren in de maximale uitvoeringskosten voor het project, zoals genoemd in lid 1 van dit artikel.

Artikel 7. Projectorganisatie en betrokken derden-adviseurs

1. Opdrachtgever is vrij in het kader van het door haar te realiseren Project derden-adviseurs aan te stellen.
2. Op het moment van ondertekening van onderhavige overeenkomst heeft Opdrachtgever naast de Architect de volgende thans bekende derden-adviseurs aangesteld of gaat aanstellen:
 - landschapsarchitect
 - constructeur
 - bouwfysisch akoestisch adviseur
 - brandveiligheid adviseur
 - Installatie adviseur
 - duurzaamheidsadviseur
 - adviseur veiligheid
 - kostendeskundige

Deze reeds aangestelde en de eventueel nog aan te stellen derden-adviseurs worden hierna genoemd: 'Derden-adviseurs',

De Derden-adviseurs en de Architect worden hierna tezamen genoemd: 'de Adviseurs'.

Artikel 8. Besturing en afstemming

1. De Opdrachtgever zelf bestuurt het proces van werkzaamheden van de verschillende adviseurs, zoals bedoeld in artikel 6 lid 3 DNR 2011.
2. De afstemming van de werkzaamheden van de verschillende adviseurs zoals bedoeld in artikel 6 lid 3 DNR 2011, vindt plaats overeenkomstig het bepaalde in het onderhavige artikel. In iedere overeenkomst van opdracht, die tussen Opdrachtgever en de in artikel 7 lid 2 van deze overeenkomst genoemde Derden-adviseurs is gesloten, is het onderhavige artikel integraal opgenomen, zodat dit artikel gelijkelijk geldt voor ieder van die adviseurs.
3. De Architect is verantwoordelijk voor de in artikel 6 lid 3 DNR 2011 bedoelde afstemming van de werkzaamheden. De Architect dient periodiek en zo vaak als nodig:
 - a. aanwijzingen te geven aan de Derden-adviseurs voor de wijze waarop zij hun werkzaamheden en gegevensverstrekking op elkaar dienen af te stemmen, zowel wat betreft inhoud als wat betreft tijdstip;

- b. te controleren of genoemde aanwijzingen worden opgevolgd en zo nodig passende maatregelen te treffen;
 - c. er op toe te zien dat de Derden-adviseurs bij de uitvoering van hun werkzaamheden voldoen aan het programma van eisen.
- 4. De Derden-Adviseurs zijn verplicht om, met inachtneming van de aanwijzingen van de Architect al hun werkzaamheden en gegevensverstrekking op elkaar af te stemmen, zodanig dat alle ontwerpen, tekeningen, berekeningen, adviezen en overig te produceren werk:
 - a. inhoudelijk onderling op elkaar aansluiten en geïntegreerd kunnen worden;
 - b. beschikbaar zijn op de door de Opdrachtgever aangegeven tijdstippen.
- 5. De Opdrachtgever belegt periodiek een vergadering. De Adviseurs zijn verplicht om daarbij aanwezig te zijn, tenzij opdrachtgever aangeeft dat het bijwonen van deze vergadering, gezien de onderwerpen op de agenda, niet noodzakelijk is .
In deze vergaderingen:
 - a. vindt een inhoudelijke afstemming van de werkzaamheden en een afstemming van de gegevensverstrekking plaats;
 - b. maken de Adviseurs aan elkaar eventuele afstemmingsproblemen kenbaar die zich voordoen bij hun Diensten en gegevensverstrekking, bijvoorbeeld op functioneel, technisch, en/of financieel gebied;
 - c. zoeken de Adviseurs oplossingen voor deze problemen.
- 6. De Opdrachtgever belegt periodiek een adviseurs-overleg. Alle voor dit overleg uitgenodigde adviseurs zijn verplicht om daarbij aanwezig te zijn. In dit overleg maken de Adviseurs melding van:
 - a. de problemen zoals bedoeld in het vorige lid, alsmede van de wijze waarop de Adviseurs die problemen oplossen of voornemens zijn op te lossen;
 - b. iedere gebeurtenis of omstandigheid die een goede en tijdige afronding van het Project in de weg staat.
- 7. De Adviseurs zijn ieder voor zich verplicht elkaar en de Opdrachtgever te waarschuwen voor klaarblijkelijke fouten en gebreken in elkaars werkzaamheden en gegevens.
- 8. De Architect kiest een gangbaar geautomatiseerd tekensysteem en de tekenmethodiek die de Adviseurs dienen te gebruiken, en legt zijn keuze ter goedkeuring voor aan de Opdrachtgever. De Opdrachtgever kan desgewenst afwijken van het voorstel van de Architect en een ander tekensysteem en een andere tekenmethodiek verplicht stellen.

Artikel 9. Aansprakelijkheid en verzekering

1. In afwijking van artikel 13 lid 1 DNR 2011 is de Architect jegens Opdrachtgever aansprakelijk indien sprake is van een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 6:74 en 6:75 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het bepaalde in artikel 14 lid 1 en lid 2 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst. In plaats daarvan geldt dat Architect steeds volledig aansprakelijk is voor de werkelijke schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van de Architect in de nakoming. Voor het begrip toerekenbare tekortkoming wordt aangesloten bij artikel 6:74 en artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek. Tot de te vergoeden werkelijke schade behoren niet (limitatief): rentederving, winstderving en/of imagoschade.
3. In afwijking van artikel 14 lid 5 DNR 2011 is de Architect op gelijke wijze als voor zijn eigen tekortkomingen aansprakelijk voor tekortkomingen van een persoon die werkt onder gezag en/of op aanwijzing van de Architect. Indien van de Architect om gegronde redenen niet verlangd kan worden dat

hij samenwerkt met een door Opdrachtgever voorgeschreven persoon, dient hij Opdrachtgever hiervan schriftelijk met redenen omkleed in kennis te stellen, waarna partijen met elkaar in overleg treden.

4. In afwijking van het bepaalde in artikel 14 lid 7 DNR 2011 is de Architect, onverminderd het in de overige leden van artikel 14 DNR 2011 bepaalde, niet aansprakelijk voor schade die daadwerkelijk aan Opdrachtgever worden vergoed door de voor het object afgesloten CAR- verzekering.
5. In afwijking van het bepaalde in artikel 15 lid 1 en lid 2 van de DNR 2011 is de door de Architect te vergoeden schade is beperkt tot een bedrag 3 maal de advieskosten van de Architect, met een maximum van EUR 2.500.000,-.
6. In afwijking van het bepaalde in artikel 16 lid 1 DNR 2011 vervalt de aansprakelijkheid van Architect na verloop van een termijn van zes en een half jaar (6,5), te rekenen vanaf de datum waarop de opdracht door voltooiing of opzegging of ontbinding is geëindigd. Indien er sprake is van ernstige gebreken in de uitvoering van de opdracht, bedraagt de vervaltermijn tien en een half jaar (10,5), te rekenen vanaf de datum waarop de opdracht door voltooiing of opzegging of ontbinding is geëindigd.
7. Het bepaalde in artikel 16 lid 2 tot en met 7 DNR 2011 is niet van toepassing.
8. Het bepaalde in artikel 17 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst. Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd haar betalingsverplichting op te schorten indien de Architect enige verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst niet (meer) nakomt.

Artikel 10. Honorarium

1. Opdrachtgever is - met inachtneming van het overigens bepaalde in deze overeenkomst - verplicht tot betaling van een vast honorarium aan de Architect van € , - zegge: duizend euro.

Opdrachtgever en Architect kunnen overeengekomen - met inachtneming van het overige bepaalde in deze overeenkomst - een deel van deel werkzaamheden in regie uit te laten voeren. Voor deze regie werkzaamheden, zal het door de Opdrachtgever aan de Architect verschuldigde honorarium gelijk zijn aan de hoeveelheid tijd die de Architect rechtstreeks aan de uitvoering van deze regie werkzaamheden zou besteed, met een maximum van de voor regie werkzaamheden overeengekomen bedragen. Bij het ondertekenen van deze overeenkomst zijn nog geen werkzaamheden in regie opgenomen.

<i>Fase</i>	<i>Omschrijving werkzaamheden</i>	<i>% van honorarium</i>
<i>onderzoek en schetsontwerp (SO)</i>	Conform tender stukken en inschrijving, bijlage 1	€-
<i>voorontwerp (VO)</i>	Conform tender stukken en inschrijving, bijlage 1	€-
<i>definitief ontwerp (DO)</i>	Conform tender stukken en inschrijving	€-
<i>prijs en contractvorming (P&C)</i>	Conform tender stukken en inschrijving	€-
<i>realisatiefase</i>	<i>Nader vast te stellen</i>	<i>n.v.t.</i>
<i>nazorg en diversen</i>		<i>n.v.t.</i>

2. Voor de additionele werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2 lid 6 van deze overeenkomst, is het door Opdrachtgever aan Architect verschuldigde honorarium gelijk aan de hoeveelheid tijd die de Architect rechtstreeks aan de uitvoering van deze additionele werkzaamheden heeft besteed, vermenigvuldigd met de hierna te noemen voor de ingeschakelde personen toepasselijke tarieven.
3. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 lid 7 van deze overeenkomst geldt dat als de Architect participeert of zal participeren in een bouwteam de daarmee verband houdende kosten van de Architect worden geacht in het honorarium als bedoeld in lid 1 van dit artikel te zijn begrepen.

Artikel 11. Tarieven

Tarieven	
	€
Project architect	
Senior architect	
Architect	
Assistent ontwerper	
Senior tekenaar	
Tekenaar	
Senior projectcoördinator	
Projectcoördinator	
Assistent projectcoördinator	

Artikel 12. Bijkomende kosten

1. De door Opdrachtgever aan de Architect te betalen bijkomende kosten zoals bedoeld in artikel 50 lid 4 DNR 2011 worden geacht in het honorarium te zijn begrepen en komen derhalve niet voor afzonderlijke vergoeding in aanmerking.
2. Alle overige kosten worden geacht te zijn begrepen in het honorarium en komen derhalve niet voor afzonderlijke vergoeding in aanmerking.

Artikel 13. De totale advieskosten

3. De totale advieskosten worden, - met inachtneming van het overigens bepaalde in deze overeenkomst, geraamd op € , - zegge euro.
4. De Architect declareert zijn vaste advieskosten in termijnen conform een betalingsschema: dat partijen nader overeenkomen op onderstaand principe:
 - a. bij de start van elke fase 30 % van het bedrag voor deze fase.
 - b. na afronding en goedgekeuring fase 70% van het bedrag voor deze fase

Uitgangspunt verdeling advieskosten fases: fase 1 25%, fase 2 25%, fase 3 30% + vergunning 5%, fase 4 15%

5. Verrekening van de werkzaamheden die in regie worden uitgevoerd vindt maandelijks plaats op basis van de werkelijk bestede uren en na akkoord Opdrachtgever concept factuur. De concept factuur wordt door Architect onderbouwd met een overzicht van de werkelijk besteedde uren met bijbehorende uurtarieven.
6. Eventuele wijzigingen ten gevolge van nadere eisen van de gemeente, provincie, brandweer, nutsbedrijven, (toekomstige) huurders van het Project enzovoorts, hebben geen invloed op het overeengekomen honorarium, tenzij die wijzigingen van zodanige aard zijn dat het ontwerp / het advies in zijn oorspronkelijke opzet redelijkerwijs niet kan worden gehandhaafd. In het laatste geval zullen partijen een aanpassing van het honorarium overeenkomen, indien en voor zover de wijzigingen niet aan de Architect toe te rekenen zijn.

Artikel 14. Omzetbelasting en prijsstijgingen

1. Prijsstijgingen zijn reeds verdisconteerd in de honoraria, bijkomende kosten, tarieven en berekeningsmethoden die zijn genoemd in onderhavige overeenkomst en daarop gebaseerde opdrachten. Prijsstijgingen zijn aldus afgekocht tot einde werk.
2. Alle in de onderhavige overeenkomst en daarop gebaseerde opdrachten genoemde bedragen en tarieven zijn exclusief omzetbelasting en vast tot einde werk.

Artikel 15. Programma van Eisen

1. De door de Opdrachtgever verstrekte gegevens ten behoeve van het programma van eisen zijn vermeld op de controlelijst welke als Bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht.
2. Tijdens de vervulling van de opdracht zullen door of vanwege de Opdrachtgever de volgende (aanvullende) gegevens worden verstrekt en aan de in lid 1 van dit artikel bedoelde controlelijst worden toegevoegd:
 - a. Startnotitie meetlat duurzaamheid
3. Ten behoeve van het completeren van het programma van eisen worden door de Architect de volgende werkzaamheden verricht:
 - a. Documenten controleren op onderlinge tegenstrijdigheden en afstemmen met Opdrachtgever
 - b. Verstrekte documenten controleren op ontbrekende informatie en vragen om aanvullende gegevens aan Opdrachtgever

Deze werkzaamheden zijn begrepen in het honorarium en komen niet voor afzonderlijke vergoeding in aanmerking. De resultaten van deze werkzaamheden zullen na goedkeuring door de Opdrachtgever worden toegevoegd aan de in lid 1 bedoelde controlelijst.

Artikel 16. Toepasselijke voorwaarden en begripsbepaling

1. Op de onderhavige overeenkomst, de overeenkomsten die daaruit voortvloeien, additionele werkzaamheden en opdrachten die op grond van de onderhavige overeenkomst worden aangegaan, is de DNR 2011 van toepassing, tenzij en voor zover daarvan in de onderhavige overeenkomst, de daaruit voortvloeiende overeenkomsten en opdrachten en/of "Afwijkingen en aanvullingen op de DNR 2011" (Bijlage 4), van af is gegaan.
2. De toepasselijkheid van andere algemene voorwaarden dan die in het vorige lid genoemd, wordt van de hand gewezen.

Artikel 17. Contractdocumenten en rangorde

De hierna te noemen documenten omschrijven in onderlinge samenhang de rechtsverhouding tussen partijen. Indien deze documenten onderling tegenstrijdig zijn, geldt de volgende rangorde, in die zin dat de inhoud van een eerder genoemd document prevaleert boven een daarna genoemd document:

- de tekst van onderhavige overeenkomst;
- de bijlagen bij de onderhavige overeenkomst;
- DNR 2011 tenzij en voor zover daarvan in de onderhavige overeenkomst, de daaruit voortvloeiende overeenkomsten en opdrachten en/of "Afwijkingen en aanvullingen op de DNR 2011" (Bijlage 4), van af is gegaan.

Artikel 18. Verval eerdere afspraak, verklaring en aanbod

De onderhavige overeenkomst bevat alle tussen partijen contractueel beoogde rechten en verplichtingen. Alle eerdere afspraken en verklaringen en ieder aanbod in het kader van de onderhavige overeenkomst, op welke wijze en in welke vorm dan ook gemaakt of gedaan, vervallen op het moment van ondertekening indien en voor zover deze niet expliciet in de onderhavige overeenkomst zijn opgenomen.

Artikel 19. Geschillen

In afwijking van artikel 58 lid 2 DNR 2011 worden alle geschillen die naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst ter keuze van Opdrachtgever beslecht door de burgerlijke rechter van de Rechtbank te Utrecht dan wel de Raad van Arbitrage voor de Bouw. Indien de Architect een procedure aanhangig wil maken, zal zij Opdrachtgever gedurende 1 maand in de gelegenheid stellen schriftelijk haar keuze kenbaar te maken. Indien de Architect een spoedeisend belang heeft bij een voorlopige voorzieningen, kan zij de termijn bekorten tot 5 werkdagen.

Artikel 20. Bijlagen

Tot deze overeenkomst behoren, als vormden zij daarmee één geheel, de volgende bijlagen:
Bijlage 1 - Omschrijving van de werkzaamheden (inclusief verdeling werkzaamheden per fase)
Bijlage 2 - Planning van de werkzaamheden
Bijlage 3 – Controlelijst stukken en Programma van Eisen
Bijlage 4 - Afwijkingen en aanvullingen op de DNR 2011
Bijlage 5 - Specificatie uitvoeringskosten