

Bouwteamovereenkomst

C-26-XXXXXX

Renovatie Gemeentehuis Medemblik te Wognum

[dag maand] 2026

Status: Concept

Referentienummer: Z-25-589370

Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept-) overeenkomst kunnen daarom geen rechten worden ontleend, zolang door of namens de directie van Opdrachtgever niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de Opdrachtgever is ondertekend. Partijen realiseren zich ook nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerlei overeenkomst zal ontstaan uit de onderhandelingen, totdat Partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt.

Versiebeheer [deze pagina verwijderen bij tekenversie overeenkomst]

Grijs gemarkeerd : nader in te vullen

Blauw cursief : onderdelen die alleen voor perceel 2 gelden.

Turquoise : invullen na gunning

Toelichting en discussiepunten

-

Versie beheer

<u>Versie</u>	<u>Datum</u>	<u>Toelichting</u>
0.1	17-12-2025	Eerste versie ter review IGG-Medemblik
0.2	04-02-2026	Versie t.b.v. aanbestedingsprocedure Verwerking input op 0.1 versie

Wijzigingen ten opzichte van vorige versie zijn **rood** gemarkeerd

Inhoudsopgave

Artikel 1 Begrippen en bijlagen.....	4
Artikel 2 Rechtskarakter	8
Artikel 3 Omschrijving Ontwerpproces en Bouwteamverband	8
Artikel 4 Contractdocumenten	9
Artikel 5 Bouwteamdoelstelling	10
Artikel 6 Samenstelling van het Bouwteam en rol van de Deelnemers	10
Artikel 7 Samenwerking in het Bouwteam	11
Artikel 8 Verplichtingen van Opdrachtgever in het Bouwteam	12
Artikel 9 Verplichtingen van de andere Deelnemers in het Bouwteam.....	13
Artikel 10 Verplichtingen van Aannemer in het Bouwteam	15
Artikel 11 Besluitvorming en verslaglegging	16
Artikel 12 Onderhoudsfase installatietechniek [alleen voor installatie-aannemer]	17
Artikel 13 Vergoeding van Aannemer voor deelname Bouwteam	17
Artikel 14 Contractvorming Aannemingsovereenkomst	18
Artikel 15 Taakstellend Bouwkostenbudget	20
Artikel 16 Kaders begroting.....	21
Artikel 17 Facturatie en betaling	21
Artikel 18 Beëindiging van de Overeenkomst	22
Artikel 19 Intellectuele eigendom	22
Artikel 20 Geheimhouding.....	22
Artikel 21 Geschillen en toepasselijk recht	23
Artikel 22 Algemeen.....	23

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Medemblik gevestigd te Dick Ketlaan 21 (1687CD), te Wognum, aldaar kantoorhoudend, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37159672 (vestigingsnummer 000009474870), rechtsgeldig vertegenwoordigd op grond van artikel 171, eerste lid van de Gemeentewet door haar burgemeester, de heer M. Pijl welke op grond van het besluit van burgemeester en wethouders op datum volmacht tot contractering respectievelijk mandaat om haar te vertegenwoordigen verleend heeft aan de heer van Delden, strategisch manager, hierna te noemen: de "**Opdrachtgever**",

en
2. **Naam Contractant**, statutair gevestigd te **adres, postcode, plaatsnaam**, **postadres, postcode, plaatsnaam**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **KVK-nummer** (vestigingsnummer **vestigingsnummer**), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw naam, functie**, verder te noemen "**Aannemer**".

hierna tezamen verder te noemen: "**Partijen**" en ieder van hen een "**Partij**",

overwegende dat;

- a. Opdrachtgever het voornemen heeft om een project tot stand te brengen betreffende, kortheidshalve samengevat, de verbouwing van het gemeentehuis aan Dick Ketlaan 21 te Wognum en het aanbouwen van een nieuwe raadszaal, welk project als titel draagt: "**###**", hierna te noemen: het "**Project**";
- b. Opdrachtgever de uitvoering van het Project in twee percelen, zoals omschreven in artikellid 2.3, heeft verdeeld en Opdrachtgever voor het Project daarom drie aannemers wenst te contracteren waaronder een aannemer die **###**;
- c. ter selectie van de Aannemer die gespecialiseerd is in **###**, Opdrachtgever een niet-openbare Europese aanbestedingsprocedure, hierna te noemen: de "**Aanbestedingsprocedure**", heeft georganiseerd, conform het **###** beleid van de Gemeente waarbij Aannemer voor zijn perceel een aanbieding, hierna te noemen: de "**Aanbieding**", heeft ingediend die is beoordeeld als de aanbieding met de beste prijs-kwaliteitverhouding;
- d. Opdrachtgever om het Project tot stand te brengen eerst een ontwerpproces in bouwteamverband organiseert en dat Aannemer deel zal uitmaken van dit bouwteamverband;
- e. Toevoegen voor installatieaannemer: Partijen tijdens onderhavige Bouwteamfase afspraken maken over de onderhoudsfase die, mits wordt voldaan aan de betreffende voorwaarden hieromtrent, na de oplevering van Werk zal aanvangen;
- f. Partijen hun taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot onderhavige bouwteamfase in deze bouwteamovereenkomst, hierna te noemen: de "**Overeenkomst**", wensen vast te leggen;

komen overeen als volgt:

Artikel 1 Begrippen en bijlagen

- 1.1 In deze Overeenkomst worden de volgende begrippen als volgt gedefinieerd:

Aanbestedingsleidraad	De in het kader van de aanbesteding van het Project door Opdrachtgever aan de inschrijvers, waaronder Aannemer, verstrekte leidraad.
Aanbestedingsprocedure	De aanbestedingsprocedure zoals deze is omschreven in overweging c.
Aannemer	###
Aannemings- overeenkomst	De aannemingsovereenkomst (Appendix 7) die Partijen voornemens zijn te ondertekenen als onderhavige bouwteamprocedure succesvol wordt afgerond en alsdan is voldaan aan de betreffende voorwaarden.
Aanbieding	De aanbieding die Aannemer heeft ingediend tijdens de Aanbestedingsprocedure.
ABK	Algemene bouwplaatskosten die worden berekend aan de hand van het document genaamd "Brochure Algemene Bouwplaatskosten Model 2018" en de daarin opgenomen definitie van ABK, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Bouwkostendeskundigen en Bouwend Nederland (o.a. te downloaden via website van NVBK). Dit document is als Appendix 9 toegevoegd aan deze Overeenkomst.
AK	Algemene Kosten (AK) omvatten alle indirecte kosten die op grond van het ontbreken van een (direct of indirect) verband met het Werk, dan wel uit overwegingen van praktische doelmatigheid, niet het Werk kunnen worden doorberekend. Dit document is als Appendix 9 toegevoegd aan deze Overeenkomst.
Gemeentelijke Inkoopvoorwaarden	De DNR aangevuld met de "aanvullende voorwaarden met wijzigingen DNR 2011 Regio Noord-Holland Noord".
Appendix	Een bijlage bij deze Overeenkomst zoals benoemd in artikellid 1.2.
AVB	Aansprakelijkheid Verzekering voor Bedrijven.
Bestek	Zoals gedefinieerd in het eerste lid van paragraaf 1 van de UAV (2012) en gespecificeerd in fase 6 (Technisch Ontwerp) van de STB (2014).
Bouwteam (bouwteamverband)	Een samenwerkingsverband waarin Aannemer, Nevenaannemers, Ontwerpteam en andere opdrachtnemers van Opdrachtgever deelnemen. Hetgeen is bepaald in deze Overeenkomst is van toepassing, ongeacht of de opgedragen werkzaamheden door Opdrachtnemer worden uitgevoerd in Bouwteamverband of anderszins.
CAR	Construction Allrisk (verzekering).
Deelnemer(s)	De Deelnemers vanuit Aannemer en Deelnemers vanuit Opdrachtgever.

Deelnemers vanuit Aannemer	De organisaties waarmee Aannemer een bilaterale overeenkomst is aangegaan, op grond waarvan deze organisaties met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst hun kennis en ervaring ter beschikking stellen aan Aannemer ten behoeve van het Project en de Bouwteamdoelstelling gedurende een specifieke periode van de ontwerpfase van het Project. Elk van hen is een Deelnemer vanuit Aannemer.
Deelnemers vanuit Opdrachtgever	De organisaties (waaronder ook Aannemer) waarmee de Opdrachtgever een bilaterale overeenkomst is aangegaan, op grond waarvan deze organisaties met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst hun kennis en ervaring ter beschikking stellen aan de Opdrachtgever ten behoeve van het Project en de Bouwteamdoelstelling gedurende een specifieke periode van de ontwerpfase van het Project, waaronder ook begrepen de Adviseurs met wie Opdrachtgever een Adviseurovereenkomst heeft gesloten. Elk van hen is een Deelnemer vanuit Opdrachtgever
DO	Het Definitief Ontwerp zoals omschreven in fase 5 van de STB (2014).
Nevenaannemers	De aannemers van de andere percelen.
Inschrijving	De inschrijving van Aannemer voor de uitvoering van de onderhavige Overeenkomst, waaronder diens inschrijfcijfer, de bijbehorende open begroting en zijn Plan van Aanpak.
Omgevingsvergunning	De omgevingsvergunning zoals deze is bedoeld in artikel 5.1 en verder van de Omgevingswet.
Object	Als omschreven in artikellid 2.6.
Ontwerpteam	Het ontwerpteam, bestaande uit ###, dat reeds door Opdrachtgever is gecontracteerd voor onderhavig Project.
Opdrachtgever	###
Overeenkomst	De onderhavige Adviesovereenkomst Huisvesting Raad en Griffie inclusief overwegingen en Appendices.
Partijen	Opdrachtgever en Aannemer gezamenlijk. Elk van hen is een Partij.
Programma van Eisen	het door Opdrachtgever opgestelde programma van eisen voor de uitvoering van het Project, als onderdeel van Appendix 1 aan deze Overeenkomst gehecht.
Project	heeft de betekenis die daaraan is gegeven in overweging a.
Risicodossier	Een overzicht van geïdentificeerde risico's, daarbij als volgt nader uitgewerkt: i Een beschrijving van het risico;

- ii De kans van het optreden van het risico;
- ii Het waarschijnlijke gevolg (in tijd, geld en overige gevolgen) bij het optreden van het risico;
- v De toe te passen beheersmaatregelen om het risico dan wel de impact daarvan te mitigeren alvorens het risico zich voordoet, uitgezet in de fase(n) waarin een risico kan optreden en gekoppeld aan de contractpartij die verantwoordelijk is voor de (uitvoering van de) betreffende beheersmaatregel;
- v De toedeling van het restrisico (eventueel voorzien van een (aanvullende) beheersmaatregel).

STB (2014)	Standaardtaakbeschrijving STB als onderdeel van de DNR (2011, versie juli 2013), te downloaden via onder meer de website van de BNA (Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus).
TO	Het Technisch Ontwerp zoals omschreven in fase 6 van de STB (2014)
UAV (2012)	Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012) versie 2025.
UO	Het Uitvoeringsgereed Ontwerp zoals omschreven in fase 8 van de STB (2014)
VO	Het Voorlopig Ontwerp (ook wel Voorontwerp genoemd) zoals omschreven in fase 4 van de STB (2014)
Werk	De realisatiefase van het Project zoals gedefinieerd in de UAV (2012).

1.2 De volgende bijlagen vormen onlosmakelijk deel van de Overeenkomst:

- Appendix 1. Programma van Eisen en ontwerpstukken
- Appendix 2. Tijdschema
- Appendix 3. Gemeentelijke Inkoopvoorwaarden
- Appendix 4. Taakstellen bouwkostenbudget
- Appendix 5. Informatie gedeeld met Aannemer door Opdrachtgever
- Appendix 6. Inschrijving Aannemer
- Appendix 7. Aannemingsovereenkomst (concept)
- Appendix 8. Coördinatieovereenkomst (concept), als onderdeel van Appendix 7
- Appendix 9. Toelichting AK en ABK
- Appendix 10. [Toevoegen voor Installatieaannemer: concept onderhoudsovereenkomst \(inclusief bijlagen waaronder het Programma van Eisen\)](#)

1.3 Partijen zijn genoegzaam bekend met de inhoud van voornoemde documenten ongeacht of deze documenten door Partijen zijn ondertekend.

- 1.4 Indien een appendix bij ondertekening van deze Overeenkomst nog niet definitief is vastgesteld of na ondertekening wordt gewijzigd, geldt de laatste versie die door Partijen over en weer schriftelijk is bevestigd.

Artikel 2 Rechtskarakter

- 2.1 Partijen verklaren de Overeenkomst te beschouwen als een overeenkomst van opdracht in de zin van artikel 7:400 Burgerlijk Wetboek.
- 2.2 Partijen hebben overeenstemming over de inhoud van de concept Aannemingsovereenkomst (Appendix 7) behoudens onderwerpen die zijn omschreven in Artikel 14. Behoudens de overeengekomen afwijkingen baseren Partijen de beoogde Aannemingsovereenkomst op de UAV (2012) met dien verstande dat aanvullende afspraken zijn gemaakt over ###.
- 2.3 Opdrachtgever heeft de realisatiefase van het Project, alsdan omschreven als het Werk, opgedeeld in de volgende percelen:
- Perceel 1. Hoofdaannemer (Bouwkundige werkzaamheden en interieurbouw, inclusief de coördinatie van het ander perceel en eventuele directieleveringen);
- Perceel 2. Installatietechniek (Electrotechniek en Werktuigbouwkunde)
- 2.4 Met in achtneming van artikellid 2.3 geldt dat indien in deze Overeenkomst wordt verwezen naar het Werk, het Project of een ontwerp (VO, DO, TO et cetera), dat dan het perceel van het Werk, Project of ontwerp (VO, DO, TO et cetera) wordt bedoeld waarvoor Aannemer verantwoordelijk is, tenzij evident anders blijkt uit de betreffende bepaling.
- 2.5 De andere aannemers die door Opdrachtgever zijn (of nog worden) gecontracteerd voor de in artikellid 2.3 genoemde percelen zijn gezamenlijk gedefinieerd als de "**Nevenaannemers**".
- 2.6 Het Object, gelegen aan de Dick Ketlaan te Wognum bestaat uit vijf gebouwdelen: (i) het Noordgebouw; (ii) het Middengebouw; (iii) het Zuidgebouw; (iv) de onderliggende kelder met een parkeergarage en (v) de nieuw te bouwen raadszaal. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, heeft deze Overeenkomst betrekking op gebouwdelen ###.

Artikel 3 Omschrijving Ontwerpproces en Bouwteamverband

- 3.1 Het ontwerpproces wordt deels doorlopen in bouwteamverband, bestaande uit het Ontwerpteam, een onafhankelijke bouwkostenadviseur en de Nevenaannemers. Het bouwteamverband wordt namens Opdrachtgever aangestuurd door een projectmanager.
- 3.2 Het volledige ontwerpproces bestaat uit de volgende ontwerpfasen: (i) VO-, (ii) DO- en (iii) TO-fase met dien verstande dat:
- Het VO met onderdelen van het DO, hierna gedefinieerd als "**VO+**", wordt door het Ontwerpteam uitgewerkt waarna op grond van dit VO+ door of namens Opdrachtgever de omgevingsvergunning wordt aangevraagd;
 - Aannemer wordt gecontracteerd op grond van het VO+;
 - Ontwerpteam werkt gedurende de Aanbestedingsprocedure het DO uit;
 - Partijen na de Aanbestedingsprocedure het VO+ en DO verifiëren en afspraken maken over de verschillen tussen het VO+ en DO waarbij Partijen rekening houden met elkaars gerechtvaardigd belang;
 - Aannemer op grond van het DO een Open Begroting opstellen zodat nogmaals wordt bevestigd dat het Taakstellend Budget realistisch is en Partijen, na bevestiging van het Taakstellend Budget in Bouwteamverband de TO-fase aanvangen ;

- f. In bouwteamverband wordt de TO-fase doorlopen waarbij op grond van het door Opdrachtgever goedgekeurde TO, Partijen, met in achtneming van hetgeen is bepaald in artikel 2.2, tot overeenstemming dienen te komen over de voorwaarden van de Aannemingsovereenkomst;
- g. In de TO-fase heeft de aannemer voor Perceel 1 een coördinerende rol in het ontwerpproces;

h. ###

- 3.3 Het UO wordt door de Aannemer voor zijn perceel uitgewerkt onder werking van de betreffende aannemingsovereenkomst, in de TO-fase bepalen Partijen welke (controleerende en/of adviserende) rol derden hebben ten aanzien van het UO.

Artikel 4 Contractdocumenten

- 4.1 De volgende documenten omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen die voor Partijen uit deze Overeenkomst voortvloeien:
- a. De door Partijen ondertekende Overeenkomst, inclusief overwegingen en zonder Appendices;
 - b. Gemeentelijke Inkoopvoorwaarden Opdrachtgever (Appendix 3)
 - c. Appendix 1: het Programma van Eisen;
 - d. Appendix 2: het door Opdrachtgever opgestelde Tijdsschema (planning);
 - e. Appendix 4: Taakstellend Bouwkostenbudget, als omschreven in Artikel 15;
 - f. Appendix 5: Informatie die door of namens Opdrachtgever voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst is gedeeld met Aannemer (in aanvulling op de informatie zoals die blijkt uit de overige Appendices), waaronder in ieder geval begrepen de STB 2014 – het document waaraan VO, DO en TO moeten voldoen;
 - i. Appendix 6: Inschrijving Aannemer.
- 4.2 Bij onderlinge tegenstrijdigheden tussen de onder artikel 2.1 genoemde documenten, geldt dat de Overeenkomst (inclusief overwegingen en zonder Appendices) gaat en voor de Appendices gaat. Indien en voor zover er tegenstrijdigheden bestaan tussen de documenten die in artikel 2.1 achter dezelfde letter (“a”, “b”, “c” etc.) zijn genoemd, geldt de volgende rangorde: (i) het meest recente document gaat voor het minder recente document; en daarna: (ii) tekst gaat voor een tekening.
- 4.3 Eventuele algemene voorwaarden van Aannemer (waaronder verkoop-, leverings- en/of betalingsvoorwaarden), worden hierbij uitdrukkelijk uitgesloten c.q. geacht niet van toepassing te zijn op deze Overeenkomst en eventuele meer en/of minder werk die voortbouwen op deze Overeenkomst. Het voorgaande geldt ook in het geval deze bewust of onbewust door Aannemer worden meegestuurd of door Aannemer bewust of onbewust naar deze algemene voorwaarden wordt verwezen in correspondentie tussen Partijen.
- 4.4 Hetgeen is bepaald in artikel 4.3 geldt ook voor de algemene voorwaarden (waaronder verkoop-, leverings- en/of betalingsvoorwaarden) van de Deelnemers van Aannemer van dit Bouwteamverband en andere zelfstandige hulppersonen, als bedoeld in artikel 6:76 BW, die werkzaamheden verrichten in opdracht van Aannemer alsmede de algemene voorwaarden (waaronder verkoop-, leverings- en/of betalingsvoorwaarden) van de Aannemer, de

Deelnemers van Aannemer en voornoemde zelfstandig hulppersonen voor de beoogde realisatiefase van het Project.

Artikel 5 Bouwteamdoelstelling

- 5.1 Partijen bij deze Overeenkomst, alsmede de andere Deelnemers in het Bouwteam, werken samen in het Bouwteam om bij te dragen aan het tot stand brengen van de hierna genoemde documenten, welke dienen te voldoen aan de eisen van Opdrachtgever:
- Een TO dat wordt uitgewerkt op basis van het door Opdrachtgever goedgekeurde DO, VO en het Programma van Eisen, met dien verstande dat pas met de TO-fase wordt begonnen indien en voor zover hiervoor goedkeuring is verleend door de gemeenteraad van de gemeente Medemblik;
 - Een uitvoeringsplanning om de uitvoeringswerkzaamheden conform het door Opdrachtgever goedgekeurde TO te kunnen verrichten op grond van de Aannemingsovereenkomst;
 - Een Risicodossier;
 - De voor uitvoering van het Werk benodigde vergunningen;
 - De kostencalculaties op basis waarvan een voorstel voor de aannemingsom (zoals gedefinieerd in de UAV (2012)) voor de uitvoering van het Werk op basis van de Aannemingsovereenkomst wordt gedaan alsmede een bijpassende (op hetzelfde bedrag sluitende) open begroting;
 - Een werkplan voor de uitvoeringsfase van het Werk;
 - De voor uitvoering van het Werk nodige BLVC-plannen;
 - Toevoegen voor installatieaannemer: Een Meerjaren Onderhoudsplanning hierna te noemen: de MJOP, voor de installaties van het gehele Object;
 - Toevoegen voor installatieaannemer: Een door Partijen vastgestelde onderhoudsovereenkomst en bijbehorend programma van eisen;
- 5.2 Gedurende het ontwerpproces dienen de in artikellid 5.1 genoemde documenten te voldoen aan de alsdan door Opdrachtgever goedgekeurde ontwerpstukken met dien verstande dat te allen tijde de navolgende uitgangspunten gelden:
- De ontwerp- en adviestukken dienen eenduidig te zijn;
 - De ontwerp- en adviestukken dienen consistent (intern en tussen de documenten) te zijn;
 - De ontwerp- en adviestukken dienen volledig te zijn;
 - De ontwerp- en adviestukken dienen conform de vigerend wet- en regelgeving, waaronder de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) te worden opgesteld, waarbij Partijen in het bijzonder betrekken dat het gebouw een rijksmonument betreft en er dus bijzondere restricties gelden en eventuele beperkende voorwaarden vanuit de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, dan wel de welstandcommissie, worden opgelegd.
- 5.3 Hetgeen is omschreven in dit Artikel 5 is in deze gedefinieerd als de **"Bouwteamdoelstelling"**.

Artikel 6 Samenstelling van het Bouwteam en rol van de Deelnemers

- 6.1 Het Bouwteam heeft de volgende Deelnemers:

- a. Opdrachtgever en namens hem: de heer ing. T. van Dorssen.

De rol van Opdrachtgever heeft primair betrekking op het leiding geven aan het Bouwteam en de beoordeling en goedkeuring van de ontwerpdocumenten en de door de Aannemer ingediende documenten, die zien op diens begeleiding bij totstandkoming van het VO, DO en TO;

- b. Aannemer en namens hem: ###

De rol van Aannemer heeft primair betrekking op: Ondersteuning geven bij het opstellen van de ontwerpstukken, waaronder het VO, DO en het TO en het te allen tijde bewaken van het Taakstellend Bouwkostenbudget (Appendix 4) waaronder het anticiperen op prijsstijgingen en/of schaarste van personeel, materieel en materiaal, het bewaken van de uitvoerbaarheid en maakbaarheid van het VO, DO en TO en het bewaken van de uitvoeringsduur van het Werk;

- c. Nevenaannemers

- d. Ontwerpteam vertegenwoordig door: ###

- e. Adviseur bouwkosten

Partijen plegen overleg indien een van de Partijen de persoon die namens haar deelneemt in het Bouwteam wenst te vervangen.

- 6.2 Opdrachtgever is, na overleg met Aannemer, bevoegd om het Bouwteam uit te breiden, of een of meer Deelnemers vanuit Opdrachtgever te vervangen of te verwijderen. Deze uitbreiding, vervanging of verwijdering tast de in Artikel 14 omschreven positie van Aannemer inzake het exclusieve recht om een aanbidding te mogen doen niet aan.
- 6.3 Aannemer is, na goedkeuring door Opdrachtgever, bevoegd om een of meer andere Deelnemers vanuit Aannemer te vervangen of verwijderen. Opdrachtgever mag deze goedkeuring niet onthouden op onredelijke gronden. Door goedkeuring van Opdrachtgever wordt in geen enkele zin verantwoordelijk overgenomen door Opdrachtgever. De verantwoordelijk voor de Deelnemer vanuit Aannemer ligt te allen tijde bij Aannemer.
- 6.4 Opdrachtgever is bevoegd om Aannemer te verzoeken een of meer andere Deelnemers vanuit Aannemer te vervangen of te verwijderen indien de Bouwteamdoelstellingen door toedoen van de betreffende Deelnemers (mogelijk) niet gehaald zullen worden, welk verzoek Aannemer slechts mag weigeren om zwaarwegende redenen.

Artikel 7 Samenwerking in het Bouwteam

- 7.1 De Deelnemers aan het Bouwteam verrichten in gecoördineerd verband met elkaar de voorbereidingswerkzaamheden die zij zelf zelfstandig op grond van hun bilaterale overeenkomst met Opdrachtgever respectievelijk Aannemer zijn overeengekomen ten behoeve van de Bouwteamdoelstelling zoals deze is omschreven in Artikel 5. Daar waar de Overeenkomst een verplichting beschrijft die (ook) dient te gelden in de bilaterale overeenkomst tussen Opdrachtgever en een Deelnemer vanuit Opdrachtgever respectievelijk Aannemer en een Deelnemer vanuit Aannemer, staat Opdrachtgever respectievelijk Aannemer er richting de andere Partij voor in dat deze verplichting is opgenomen in de betreffende bilaterale overeenkomst.

- 7.2 Elke Deelnemer vanuit Opdrachtgever heeft uitsluitend contractuele verplichtingen jegens Opdrachtgever en niet jegens de andere Deelnemers (behoudens de contractuele verplichtingen die Aannemer heeft jegens de Deelnemers vanuit Aannemer). Voor de nakoming van zijn verplichtingen jegens Opdrachtgever is elke Deelnemer vanuit Opdrachtgever (en daarmee ook de Aannemer) zelf verantwoordelijk. Elke Deelnemer vanuit Aannemer heeft uitsluitend contractuele verplichtingen jegens Aannemer en niet jegens de andere Deelnemers. Partijen beogen geen derdenbeding, zoals omschreven in artikel 6:253 BW, overeen te komen in deze Overeenkomst.
- 7.3 Elke Deelnemer, en namens hem de persoon die deelneemt in het Bouwteam, laat in houding en gedrag zien:
- dat hij flexibel, proactief en transparant handelt;
 - dat hij, niettegenstaande het karakter van de bilaterale overeenkomsten als genoemd in artikellid 7.1 en 7.2, gericht is op en werkt aan een goede samenwerking in het Bouwteam;
 - dat hij oog heeft voor de Bouwteamdoelstelling en de gerechtvaardigde belangen van de andere Deelnemers;
 - dat hij discussiepunten met andere Deelnemers niet uit de weg gaat, zich inspant om deze tijdig bespreekbaar te maken en deze op een oplossingsgerichte manier bespreekt;
 - dat hij proactief en tijdig zijn eigen fouten bespreekbaar maakt; en
 - dat hij proactief, tijdig en welwillend zoekt naar oplossingen voor zijn eigen fouten alsmede voor fouten van andere Deelnemers.
- 7.4 In afwijking van hetgeen is bepaald in artikellid 7.2 geldt dat de Aannemers voor de realisatiefase onder werking van de alsdan ondertekende aannemingsovereenkomst een Coördinatieovereenkomst zijn aangegaan. Deze Coördinatieovereenkomst betreft een overeenkomst onder bezwarende titel waardoor contractuele verplichtingen tussen Aannemer en Nevenaannemers ontstaan. Partijen hebben voorafgaande aan de ondertekening van deze Overeenkomst overeenstemming over de inhoud van deze Coördinatieovereenkomst.

Artikel 8 Verplichtingen van Opdrachtgever in het Bouwteam

- 8.1 Met inachtneming van de Bouwteamdoelstelling is Opdrachtgever jegens Aannemer gehouden in het Bouwteam verplichtingen tijdig na te leven en de volgende werkzaamheden te verrichten:
- Het leidinggeven aan het Bouwteam en het coördineren van de werkzaamheden van de Deelnemers vanuit Opdrachtgever. Indien Deelnemers vanuit Aannemer deelnemen in het Bouwteam, zal het voornoemde 'coördineren van werkzaamheden' ook omvatten het geven van coördinatie-instructies aan Aannemer ten aanzien van diens coördinatie van de werkzaamheden van de Deelnemers vanuit Aannemer. Onder het voorgaande valt onder meer het organiseren van periodieke bijeenkomsten voor alle Deelnemers op locatie (waaronder een startbijeenkomst), alsmede het bepalen van de frequentie en het organiseren van overleggen tussen de relevante Deelnemers;
 - Het bewaken van de voortgang van en instaan voor de correcte uitvoering van de werkzaamheden uit te voeren door de Deelnemers vanuit Opdrachtgever (met uitzondering van de Aannemer) als beschreven in onder meer artikellid 5.1;

- c. Het organiseren van en zorgen voor voldoende en tijdige inzet van geschikte personen die, voor zover nodig, voor de uitvoering van de werkzaamheden en overige verplichtingen van Opdrachtgever een adequaat mandaat hebben om binnen het Bouwteam voortvarend besluiten te kunnen nemen namens Opdrachtgever;
- d. Het kenbaar maken van zijn eisen (en zijn eventuele wensen en verlangens) ter zake van het Project;
- e. Het tijdelijk nemen en communiceren van alle besluiten die noodzakelijk zijn voor de voortgang van de voorbereidingswerkzaamheden van het Project;
- f. Het informeren van het Bouwteam over toepasselijke afspraken met derden (anders dan de Deelnemers) en over verplichtingen opgelegd door het bevoegd gezag omtrent het Project, in beide gevallen indien en voor zover daar sprake van is;
- g. Het naar beste vermogen beoordelen en becommentariëren van ontwerpen, plannen, begrotingen en (wijzigings)voorstellen voorgesteld door een of meer Deelnemers;
- h. Het onverwijld waarschuwen van het Bouwteam indien hij een tekortkoming van een van de Deelnemers heeft opgemerkt, indien en voor zover het kennisnemen van die tekortkoming relevant is voor de andere Deelnemers;
- i. Het bijdragen aan en beheren van het Risicodossier, inclusief het signaleren van risico's die Opdrachtgever ziet of redelijkerwijs moet zien met het oogmerk om zulke risico's toe te voegen aan het Risicodossier;
- j. Het zorg dragen voor het opstellen van notulen van vergaderingen van het Bouwteam;
- k. Het plannen en uitvoeren van de eigen werkzaamheden in het Bouwteam in overeenstemming met de actuele planning van de ontwerpfase;
- l. Het informeren van de andere Deelnemers omtrent de voortgang van zijn werkzaamheden, waarbij hij inzicht geeft in de besluiten die hij daarbij gemaakt heeft;
- m. Het naleven van zijn wettelijke verplichtingen op het gebied van veiligheid, en de bewaking van de naleving door elk van de Deelnemers van Opdrachtgever (met uitzondering van de Aannemer) van de op hen rustende wettelijke verplichtingen op het gebied van veiligheid.

Artikel 9 Verplichtingen van de andere Deelnemers in het Bouwteam

- 9.1 Met inachtneming van de Bouwteamdoelstelling worden de volgende verplichtingen en werkzaamheden tijdig verricht vanuit de eigen ervaring en deskundigheid van de betreffende Deelnemer.
- a. Het plannen en uitvoeren van de eigen werkzaamheden in het Bouwteam in overeenstemming met de planning van de ontwerpfase (zoals van tijd tot tijd gewijzigd), met inachtneming van de coördinatie door en nadere instructies van de Opdrachtgever (welke instructies pas gegeven kunnen worden na overleg tussen de Opdrachtgever en de betreffende Deelnemer);
 - b. Het deelnemen aan vergaderingen waarvan de Opdrachtgever aangeeft dat deelname gewenst is;
 - c. Het naar beste vermogen beoordelen op onder meer juistheid en volledigheid, en zo nodig becommentariëren van alle informatie die aan hem is en/of wordt verstrekt, ook indien en voor zover die niet behoren tot het Perceel van de Aannemer (waaronder de documenten en

ontwerpstukken genoemd in artikellid 5.1, de planning van de ontwerpfase (Appendix 2) en het Taakstellend Bouwkostenbudget (Appendix 4). Deze informatie is verstrekt in het kader van het aangaan van de bilaterale overeenkomst met de Opdrachtgever, of wordt gedurende de looptijd van de voornoemde overeenkomst verstrekt door of op verzoek van de Opdrachtgever;

- d. Het naar beste vermogen beoordelen op onder meer juistheid, volledigheid en integraliteit van de individuele ontwerpdisciplines, en zo nodig becommentariëren van alle ontwerpen, plannen, begrotingen, (wijzigings)voorstellen en andere documentatie (ongeacht of deze een voorlopig of definitief karakter hebben) van andere Deelnemers;
- e. Het naar beste vermogen adviseren van Opdrachtgever ten behoeve van de Bouwteam-doelstelling. Onder adviseren wordt mede verstaan:
 - i. Het aandragen van voorstellen en/of wijzigingsvoorstellen;
 - ii. Het informeren omtrent de uitvoerbaarheid van het Project, de financiële haalbaarheid met inachtneming van het Taakstellend Bouwkostenbudget en/of het taakstellend bouwkostenbudget van een andere aannemer binnen de grenzen van het totale budget voor het Project zoals bepaald in Appendix 4 en de veiligheid van het Project (waaronder begrepen de constructieve veiligheid en de brandveiligheid); en
 - iii. Het in verband met het voorgaande zo nodig aanvullen van en wijzigingsvoorstellen aandragen voor verkregen informatie.
- f. Het naar beste vermogen adviseren omtrent de arbeidsveiligheid tijdens het verrichten van de uitvoeringswerkzaamheden (waaronder begrepen de omgevingsveiligheid) en omtrent de veiligheid van het Project na afronding van de uitvoeringswerkzaamheden (waaronder begrepen de constructieve veiligheid en de brandveiligheid);
- g. Het naar beste vermogen adviseren omtrent de belasting op het milieu en het energieverbruik (zowel tijdens het verrichten van de uitvoeringswerkzaamheden als tijdens het gebruik van het Project) en omtrent het hergebruik van bouwmaterialen tijdens de gehele levensloop van het Project;
- h. Het naar beste vermogen adviseren omtrent de risico's van het Project en het mitigeren van zulke risico's, mede door het bijdragen aan het opstellen en het bijhouden van het Risicodossier (dat wordt beheerd door Opdrachtgever), inclusief het signaleren van risico's die hij ziet, of redelijkerwijs moet zien, met het oogmerk om zulke risico's toe te voegen aan het Risicodossier;
- i. Het onverwijld waarschuwen en zo nodig nogmaals waarschuwen van de Deelnemers, indien zich een situatie voordoet waarbij: (i) documentatie (waaronder begrepen ontwerpen, plannen, begrotingen en (wijzigings)voorstellen), inlichtingen, gegevens of instructies verstrekt zijn of worden, ongeacht of deze een voorlopig of definitieve karakter hebben; en/of (ii) besluiten in voorbereiding zijn, genomen worden of zijn, die nadelig zijn – of redelijkerwijs nadelig kunnen zijn – voor het behalen van de Bouwteamdoelstelling en/of zodanige fouten bevatten of gebreken vertonen dat de betreffende Deelnemer in strijd met de eisen van redelijkheid en billijkheid zou handelen als hij zonder waarschuwing bij de vervulling van de voorbereidingswerkzaamheden daarop zou voortbouwen;

- j. Het periodiek informeren van de andere Deelnemers over de voortgang van zijn werkzaamheden; en
- k. Al datgene wat naar de aard van de desbetreffende bilaterale overeenkomst voortvloeit uit de wet, de billijkheid of de gewoonte.

Artikel 10 Verplichtingen van Aannemer in het Bouwteam

- 10.1 Naast de werkzaamheden en verantwoordelijkheden uit hoofde van Artikel 9 rustend op elke Deelnemer (met uitzondering van Opdrachtgever) in het Bouwteam, is Aannemer gehouden de hierna genoemde werkzaamheden te verrichten.
- 10.2 Ten behoeve van zijn werkzaamheden in het Bouwteam stelt Aannemer zijn specifieke ervaring en deskundigheid ter beschikking aan Opdrachtgever met betrekking tot de volgende onderwerpen: het ontwerp en de constructie van het Werk, de kosten van uitvoering van het Werk, de uitvoeringsduur van het Werk, de uitvoerbaarheid van het Werk en de veiligheid van uitvoering van bouwwerkzaamheden, onderhoud, kosten met betrekking tot de uitvoering en het onderhoud. Daartoe zal Aannemer de volgende werkzaamheden tijdig verrichten in het Bouwteam:
 - a. Het coördineren van de werkzaamheden van de Deelnemers vanuit Aannemer, waarbij Aannemer coördinatie-instructies van Opdrachtgever zal opvolgen;
 - b. Het bewaken van de voortgang van en instaan voor de correcte uitvoering van de werkzaamheden uit te voeren door de Deelnemers vanuit Aannemer als beschreven in Artikel 9 en Appendix 2;
 - c. Het organiseren van en zorgen voor voldoende en tijdige inzet van geschikte personen die (voor zover nodig voor de uitvoering van de werkzaamheden en overige verplichtingen van Aannemer) een adequaat mandaat hebben om voortvarend besluiten te kunnen nemen namens Aannemer binnen het Bouwteam;
 - d. Het voeren van overleg met het bevoegd gezag ten behoeve van het verkrijgen van de voor het Project vereiste ontheffingen, goedkeuringen, vergunningen en andersoortige toestemmingen, en het tijdig informeren van het Bouwteam over de voortgang daarvan, waarbij geldt dat de Architect het traject van de omgevingsvergunning begeleid en de bouwkundig aannemer de coördinatie heeft over de overige trajecten (bouwwerkzaamheden);
 - e. Het bijdragen aan de voorbereidingswerkzaamheden op de volgende wijze:
 - i Het beoordelen van en checken op aspecten van uitvoering, kosten en risico's voor de te vervaardigen documenten en ontwerpstukken zoals in artikellid 5.1 aangeduid en daarover ter bespreking in het Bouwteam informeren, met dien verstande dat als opschortende voorwaarde voor de verplichting om het TO te vervaardigen, geldt dat dat gemeenteraad van de Gemeente hiervoor eerst uitdrukkelijke goedkeuring heeft gegeven;
 - ii De verwerking van de uitkomsten van het overleg in het Bouwteam in de in artikellid 5.1 bedoelde documenten en ontwerpstukken;
 - iii De indiening van de in artikellid 5.1 bedoelde documenten en ontwerpstukken ter goedkeuring door Opdrachtgever;

Aannemer is bijgevolg de penvoerder van de in artikellid 5.1 bedoelde documenten indien en voor zover die documenten verband houden met het Perceel en werkt daartoe samen met het Ontwerpteam, welke Adviseurs de ontwerpwerkzaamheden voor Opdrachtgever ten aanzien van de in artikellid 5.1 bedoelde documenten verrichten;

- f. Het continu bewaken van het **Taakstellend Bouwkostenbudget** en uitdrukkelijk en gemotiveerd waarschuwen van Opdrachtgever indien een overschrijding van het totale budget voor het Project zoals bepaald in Appendix 4 dreigt, ook indien en voor zover dat het gevolg is van andere aannemers. Indien mondeling wordt gewaarschuwd, dient deze waarschuwing door Aannemer schriftelijk te worden bevestigd;
- g. Het opstellen en bijhouden van het Risicodossier en vervolgens het bijdragen aan dat Risicodossier, inclusief het signaleren van risico's die Aannemer ziet of redelijkerwijs moet zien met het oogmerk om zulke risico's toe te voegen aan het Risicodossier;
- h. Het vervullen van de rol van veiligheidsregisseur, daarbij rekening houdend met de arbeidsveiligheid tijdens het verrichten van de uitvoeringswerkzaamheden (waaronder begrepen de omgevingsveiligheid) en de veiligheid van het Project na afronding van de uitvoeringswerkzaamheden (waaronder begrepen de constructieve veiligheid en de brandveiligheid);
- i. Het naleven van zijn wettelijke verplichtingen op het gebied van veiligheid en de bewaking van de naleving door elk van de Deelnemers van Aannemer van de op hen rustende wettelijke verplichtingen op het gebied van veiligheid;
- j. Het opstellen en bijhouden van het tijdschema voor de voorbereiding en de uitvoering van het Project; en
- k. Het (doen) uitvoeren van de onderzoeken zoals aangeduid in het VO, DO en TO, alsmede de eventuele overige onderzoeken welke zijn vereist in het kader van de vervaardiging van het VO, het DO en het TO voor zover dat betrekking heeft op onderhavig perceel.

10.3 Bij de vervaardiging van planning voor de ontwerpfase (aangehecht als onderdeel van Appendix 2) is verondersteld dat Aannemer de door hem ter goedkeuring door de Opdrachtgever aan te leveren documenten van een zodanige kwaliteit inlevert, dat Opdrachtgever dienaangaande kan volstaan met één controle-ronde, waarna de opmerkingen van de zijde van Opdrachtgever door Aannemer correct en tijdig worden verwerkt. Indien documenten meerdere malen dienen te worden beoordeeld door Opdrachtgever, komen de kosten en tijdsconsequenties hiervan voor rekening en risico van Aannemer. Opdrachtgever is gerechtigd de hiermee gemoeide kosten en schade bij Aannemer in rekening te brengen.

Artikel 11 Besluitvorming en verslaglegging

- 11.1 Partijen bij deze Overeenkomst, alsmede de andere Deelnemers, zijn elk bevoegd het Bouwteam bijeen te roepen.
- 11.2 De besluitvorming binnen het Bouwteam vindt als volgt plaats:
 - a. Besluiten worden op een expliciete wijze genomen in een bouwteamvergadering op locatie, met meerderheid van stemmen van de aanwezige Deelnemers, waarbij Opdrachtgever in ieder geval moet instemmen; en
 - b. Bij aanvang van de samenwerking in het Bouwteam maken de Deelnemers afspraken over de nadere organisatie van het Bouwteam, de samenwerking binnen het Bouwteam, en het

besluitvormingsproces binnen het Bouwteam, waarbij in ieder geval een startbijeenkomst zal worden georganiseerd op locatie.

- 11.3 Van alle vergaderingen van het Bouwteam worden door Opdrachtgever notulen opgesteld. De notulen bevatten onder meer een overzicht van door één of meer Deelnemers gemaakte (ontwerp-)suggesties, een overzicht van de genomen besluiten (inclusief welke Deelnemer op welke wijze heeft gestemd), en een weergave van de discussies omtrent de voornoemde suggesties en besluiten. Het Bouwteam stelt de notulen in de eerstvolgende vergadering vast.

Artikel 12 Onderhoudsfase installatietechniek [alleen voor installatie-aannemer]

- 12.1 Opdrachtgever heeft de intentie, maar niet de verplichting om na de oplevering van het Werk, als bedoeld in paragraaf 10 van de UAV (2012), met Aannemer een overeenkomst aan te gaan voor onderhoudswerkzaamheden, hierna te noemen: de "Onderhoudsovereenkomst".
- 12.2 Partijen zullen gedurende onderhavige bouwteamfase afspraken maken over de voorwaarden van de Onderhoudsovereenkomst met dien verstande dat reeds overeenstemming is over de Appendix 10 omschreven voorwaarden en uitgangspunten. Bij ondertekening van de Aannemingsovereenkomst hebben Partijen ook overeenstemming over de voorwaarden van de Onderhoudsovereenkomst behoudens de volgende onderwerpen:
- ###
 - ###
- 12.3 Partijen dienen alsdan, onder de werking van de Aannemingsovereenkomst, uiterlijk drie maanden voor de opleverdatum van het Werk, definitief te besluiten of de Onderhoudsovereenkomst wordt geëffectueerd. Opdrachtgever zal dit besluit mede baseren op de samenwerking tussen Partijen gedurende de realisatiefase van onderhavig Project.
- 12.4 De onderhoudswerkzaamheden die onder de werking van de Onderhoudsovereenkomst worden uitgevoerd, staan los van de onderhouds- en garantieverplichtingen van de Aannemer op grond van de Aannemingsovereenkomst. Voornoemde onderhouds- en garantieverplichtingen dienen, ook als de Onderhoudsovereenkomst niet wordt geëffectueerd, te allen tijde te worden nagekomen door Aannemer.

Artikel 13 Vergoeding van Aannemer voor deelname Bouwteam

- 13.1 Opdrachtgever vergoedt de volgende werkzaamheden van Aannemer:
- a. Het doorlopen van de verificatiefase met als eindproduct een door Aannemer opgestelde Open Begroting voor het alsdan opgeleverde DO. De verificatiefase eindigt als (i) overeenstemming is over de Open Begroting en het Taakstellend Budget en Opdrachtgever besluit de TO-fase op te starten of (ii) Partijen concluderen dat de te verwachten aannemingssom op grond van de Open Begroting hoger is dan het Taakstellend Budget en Partijen concluderen dat voortgang van het ontwerpproces in deze samenstelling niet zinvol is voor het behalen van de Bouwteamdoelstellingen;
 - b. Het doorlopen van de TO-fase in Bouwteamverband zoals omschreven in deze Overeenkomst.
- 13.2 De vergoeding voor de werkzaamheden zoals omschreven in artikellid ## onder ## is ### (exclusief BTW).

- 13.3 De vergoeding voor de werkzaamheden zoals omschreven in artikellid ## onder ## is ### (exclusief BTW).
- 13.4 Met in achtneming van hetgeen is bepaald in artikellid ### is de vergoeding voor de werkzaamheden zoals omschreven in artikellid ## en ## een maximumbedrag hetgeen betekent dat indien Aannemer meer kosten maakt, dit voor rekening en risico van Aannemer is.
- 13.5 Indien Partijen besluiten de werkzaamheden van Aannemer uit te breiden ten opzichte van de werkzaamheden zoals oorspronkelijk voorzien in deze Overeenkomst, zullen Partijen voorafgaand aan het uitvoeren van deze werkzaamheden schriftelijk afspraken maken over het zo nodig aanpassen van het Taakstellend Bouwkostenbudget en de vergoeding van de werkzaamheden van Aannemer in het Bouwteam (als omschreven in artikellid 13.1).
- De overeengekomen extra werkzaamheden worden door Opdrachtgever afgerekend op basis van de uurtarieven welke Aannemer als onderdeel van zijn inschrijving heeft geoffreerd en welke als onderdeel van Appendix 6 zijn aangehecht.
- 13.6 De enkele uitloop in de tijd van werkzaamheden of langere duur daarvan ten opzichte van de planning voor de ontwerpfasen (aangehecht als onderdeel van Appendix 2) levert Aannemer geen aanspraak op extra vergoedingen op.

Artikel 14 Contractvorming Aannemingsovereenkomst

- 14.1 Zodra Opdrachtgever heeft geconstateerd dat het TO als genoemd in artikellid 5.1 voldoet aan zijn eisen, maakt hij deze constatering schriftelijk kenbaar aan Aannemer. Vanaf de dagtekening van die constatering start de contractvormingsprocedure, zoals uiteengezet in dit Artikel 14, en kan Opdrachtgever de Overeenkomst niet langer opzeggen op grond van artikel 7:408 BW.
- 14.2 Gedurende een periode van twee weken vanaf de dagtekening van de constatering genoemd in artikellid 14.1, onderhandelen Partijen over de volgende onderwerpen met als doel deze onderwerpen in de concept Aannemingsovereenkomst (Appendix 7) vorm te geven, zonder dat dit betekent dat hiermee reeds een Aannemingsovereenkomst tussen Partijen tot stand is gekomen:
- a. De toedeling aan de Aannemer van specifieke risico's die zijn opgenomen in het Risico-dossier;
 - b. Bepalingen omtrent aansprakelijkheid en vergoeding van schade (waaronder kosten) voor zover de concept Aannemingsovereenkomst (Appendix 7) hier niet reeds in voorziet;
 - c. Eventuele opschortende dan wel ontbindende voorwaarden, waarbij Partijen nu reeds overeenkomen dat er in ieder geval twee ontbindende voorwaarden zijn:
 - i Een eerste ontbindende voorwaarde is vervuld in het geval dat Opdrachtgever geen overeenstemming bereikt met de andere twee aannemers zoals omschreven in artikellid 2.2;
 - ii Een tweede ontbindende voorwaarde is vervuld in het geval dat een onherroepelijke benodigde (omgevings)vergunning niet wordt verleend voor uitvoering van het Werk;In beide gevallen heeft iedere Partij het recht om de Bouwteamovereenkomst (en daarmee ook de Aannemingsovereenkomst die met Aannemer uit hoofde van de Bouwteamovereenkomst zou moeten kunnen worden gesloten) te ontbinden.

- 14.3 Partijen spreken nu reeds uitdrukkelijk af dat Opdrachtgever bij de hiervoor bedoelde ontbinding de tot dat moment gemaakt kosten, inclusief de inschrijfkosten, moet vergoeden tot een maximum van het bedrag dat is genoemd in artikellid 13.1.
- 14.4 Zodra Opdrachtgever heeft geconstateerd dat Partijen overeenstemming hebben bereikt over de onderwerpen genoemd in artikel 14.2, maakt Opdrachtgever deze constatering schriftelijk kenbaar aan Aannemer. Hij nodigt dan Aannemer uit een aanbieding te doen voor de uitvoeringswerkzaamheden op grond van de alsdan door Opdrachtgever vastgestelde documenten en voorwaarden. Opdrachtgever maakt daarbij kenbaar uit welke onderdelen de aanbieding moet bestaan, waaronder in ieder geval de prijs.
- 14.5 Uiterlijk twee weken nadat Opdrachtgever Aannemer heeft uitgenodigd om een aanbieding te doen, doet Aannemer zijn aanbieding. Aannemer geeft daarbij op basis van een Open Begroting, zoals omschreven in Artikel 16, inzicht in de onderbouwing van de prijs als opgenomen in zijn aanbieding. De aanbieding (alsmede de aanbieding die in de loop van de onderhandelingen is aangepast) geldt als een onherroepelijk aanbod gedurende de gehele contractvormingsprocedure als beschreven in dit Artikel 14.
- 14.6 Na ontvangst en beoordeling van de aanbieding neemt Opdrachtgever het besluit deze aanbieding te aanvaarden of onderhandelingen met Aannemer over deze aanbieding aan te vangen. Opdrachtgever deelt zijn besluit uiterlijk vier weken na ontvangst van de aanbieding schriftelijk mee aan Aannemer.
- 14.7 De in artikellid 14.5 en 14.6 genoemde onderhandelingen vinden op exclusieve basis plaats tussen Partijen. Op exclusieve basis betekent dat Opdrachtgever omtrent de (voorbereiding van de) uitvoeringswerkzaamheden van het Project gedurende de in de volgende zin genoemde periode geen contact onderhoudt met andere partijen die mogelijk geïnteresseerd zijn in het aangaan van een overeenkomst van aanneming van werk met betrekking tot het Project. De periode van de onderhandelingen duurt acht weken, gerekend vanaf het moment van dagtekening van het besluit van Opdrachtgever om onderhandelingen aan te gaan zoals bedoeld in artikellid 14.5.
- 14.8 Gedurende de onderhandelingen als beschreven in dit Artikel 14 houden Partijen rekening met elkaars gerechtvaardigde belangen en onderhandelen zij te goeder trouw. Hierbij moet in het bijzonder worden betrokken dat Partijen zich realiseren dat een Aannemingsovereenkomst in ieder geval niet eerder onvoorwaardelijk tot stand komt, dan nadat ook overeenstemming is bereikt met de andere aannemers die (op enig moment) ook in de ontwerpfase zullen deelnemen in het Bouwteam, te weten: de hoofdaannemer en een interieur aannemer. Partijen realiseren zich ook dat ter zake specifieke ontbindende voorwaarden zullen worden opgenomen in de Aannemingsovereenkomst (zie Artikel 18).
- 14.9 Gedurende de onderhandelingen omtrent de Aannemingsovereenkomst onderhandelen Partijen uitsluitend over de volgende onderwerpen:
- a. De prijs en/of de verschillende componenten in de onderbouwing daarvan;
 - b. De eventuele onderdelen in het door Aannemer uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst op te stellen UO die door Opdrachtgever of Deelnemers namens de Opdrachtgever moeten worden gecontroleerd;

- c. De toedeling van de risico's die zijn opgenomen in het Risicodossier, voor zover toegedeeld aan Aannemer, het bepalen van de risico's en/of van de risicobeheersmaatregelen daarvoor; en/of
 - d. Aansprakelijkheid en vergoeding van schade (waaronder kosten) voor zover de concept Aannemingsovereenkomst (Appendix 7) hier niet reeds in voorziet.
- 14.10 Op ieder moment tijdens de periode zoals in artikel 14.7 bedoeld, kan Opdrachtgever besluiten om een op dat moment geldende aanbieding van Aannemer schriftelijk te aanvaarden, als gevolg waarvan de Aannemingsovereenkomst tussen Partijen tot stand komt, met dien verstande dat er ontbindende voorwaarden gelden in die Aannemingsovereenkomst (zie ook Artikel 18).
- 14.11 Indien na afloop van de in artikel 14.7 genoemde periode Partijen geen overeenstemming hebben bereikt omtrent de — eventueel aangepaste — aanbieding van Aannemer, is Opdrachtgever verplicht advies te vragen aan een onafhankelijke kostendeskundige. In dat geval kan Opdrachtgever de Aannemer schriftelijk mededelen dat de periode van exclusiviteit, in afwijking van artikel 14.7, is geëindigd op z'n vroegst:
- a. op de achtste kalenderdag na de dag waarop het advies is verkregen; of
 - b. Indien de in artikel 14.12 beschreven termijn is verlopen zonder dat het advies is afgegeven: op de eerste kalenderdag na afloop van de termijn waarbinnen het advies afgegeven had moeten worden.
- 14.12 Het advies zoals bedoeld in artikel 14.11 heeft alleen betrekking op de punten waarover verschil van inzicht bestaat tussen Partijen. Binnen vier weken nadat het advies is gevraagd, dient dit advies afgegeven te zijn.
- 14.13 het in artikel 14.11 bedoelde advies is bindend in de zin dat als Partijen na het uitbrengen van het advies gezamenlijk besluiten de Aannemingsovereenkomst aan te gaan, zij zich daarbij moeten conformeren aan dit advies.
- 14.14 Nadat de termijn van exclusiviteit verlopen is, kan Opdrachtgever met (een) derde(n) een overeenkomst van aanneming van werk aangaan voor de uitvoeringswerkzaamheden van het Project. Opdrachtgever is in dat geval geen vergoeding verschuldigd aan Aannemer anders dan genoemd in artikel ###. Aannemer zal Opdrachtgever in dat geval op grond van deze Overeenkomst op geen enkele wijze belemmeren om met een derde een overeenkomst voor aanneming van werk aan te gaan.

Artikel 15 Taakstellend Bouwkostenbudget

- 15.1 Het Taakstellend Bouwkostenbudget is omschreven in Appendix 4.
- 15.2 Het Taakstellend Bouwkostenbudget betreft het budget van Opdrachtgever dat hij maximaal kan besteden aan de realisatiefase van het Project (ook wel de totale aannemingssom genoemd ongeacht het aantal percelen waarin het Project is opgedeeld). Dit Taakstellend Bouwkostenbudget is inclusief ABK en opslagen voor AK, Winst en Risico en CAR en exclusief de kosten voor het ontwerpproces en de interne kosten van de Opdrachtgever.
- 15.3 Aannemer is verplicht zijn advies- en ontwerpwerkzaamheden zodanig uit te voeren dat het uiteindelijke ontwerp in het Taakstellend Bouwkostenbudget past. Bij eventuele wijzigingen in het ontwerp die invloed hebben in de totale bouwkosten – zowel in positieve als in negatieve zin – dient Aannemer dit terstond schriftelijk te melden aan Opdrachtgever.

Artikel 16 Kaders begroting

- 16.1 Iedere begroting die in het kader van deze Overeenkomst of de beoogde Aannemingsovereenkomst wordt opgesteld door Aannemer, dient te voldoen aan de eisen zoals omschreven in NEN 2699, met daarin uitgesplitst per regel de onderdelen Materiaal, Arbeid, Materieel, Onderaanneming en Stelposten. Dit geldt tevens voor offertes van onderaannemers. Het niveau van de verstrekte informatie voor de TO-begroting is niveau 6. Indeling op STABU-methodiek of enige andere methodiek is toegestaan mits dezelfde transparantie wordt geboden als voornoemde niveau 6 als omschreven in de NEN 2699.
- 16.2 Naast de in artikellid 16.1 voorgeschreven mate van gedetailleerdheid, dient aannemer bij het opstellen van zijn begroting voor installaties, uit te gaan van de zo genoemde Techniek Nederland – norm (voorheen: de UNETO-VNI – norm) en hierbij uit te gaan van projectsituatie I: Bestaand object in bedrijf – verbouwingen (BB). Materiaalkosten dienen netto (inclusief eventuele kortingen) in de begroting opgenomen te worden.
- 16.3 Een door Aannemer opgestelde begroting is opgebouwd uit de volgende onderdelen:
- a. Directe (bouw)kosten;
 - b. ABK;
 - c. De opslag voor AK die wordt berekend als percentage van de totale directe (bouw)kosten vermeerderd met de ABK. De opslag voor AK is voor deze Overeenkomst vastgesteld op ###% (zegge: ### procent);
 - d. Opslag voor Winst en Risico die wordt berekend als percentage van de som van de directe (bouw)kosten vermeerderd met de ABK en de opslag voor AK. De opslag voor Winst en Risico is voor deze Overeenkomst vastgesteld op ###% (zegge: ### procent);
 - e. Opslag voor CAR die wordt berekend als percentage van de som van de directe (bouw)kosten vermeerderd met de ABK en de opslag voor AK en Winst en Risico. De opslag voor CAR is voor deze Overeenkomst vastgesteld op ###% (zegge: ### procent).
- 16.4 Een begroting opgesteld conform de kaders zoals zijn bepaald in artikellid 16.1 tot en met artikellid 16.3, is gedefinieerd als een **Open Begroting**.
- 16.5 Bij eventuele verrekening van meer en minderwerk als omschreven in Artikel 16 wordt, in afwijking van het bepaalde in artikellid 16.3, gerekend met een vast opslagpercentage van 10% (zegge: tien procent) over de directe (bouw)kosten inzake het betreffende meer en minder werk. Door voornoemd vast opslagpercentage worden de overige kosten van Aannemer waaronder ABK en opslagen als bepaald in artikellid 16.3, vergoed.

Artikel 17 Facturatie en betaling

- 17.1 Aannemer factureert maandelijks een proportioneel deel van de in artikellid 13.1 genoemde vergoeding naar rato van de door hem in de voorafgaande maand uitgevoerde advies- en ontwerpwerkzaamheden. De mate van voortgang van de door Aannemer uitgevoerde werkzaamheden wordt beoordeeld op basis van de voortgang van de door de Opdrachtgever goedgekeurde activiteiten.
- 17.2 Er geldt een betalingstermijn van vier weken na ontvangst van de factuur.

- 17.3 De facturen die voldoen aan de gestelde voorschriften, dienen uitsluitend per e-mail door Aannemer worden toegezonden in een goed leesbaar en digitaal doorzoekbaar pdf-formaat en onder vermelding van het kenmerk van de door Opdrachtgever te verstrekken inkoopopdracht en bij gebreke van zodanige inkoopopdracht aan: ###

Artikel 18 Beëindiging van de Overeenkomst

- 18.1 Zonder af te doen aan de wettelijke mogelijkheden om de Overeenkomst vroegtijdig te beëindigen, kan elk van de Partijen de Overeenkomst via aangetekende brief ontbinden of opzeggen zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is indien:
- a. Partijen conform de procedure zoals opgenomen in Artikel 14 geen overeenstemming hebben bereikt omtrent de Aannemingsovereenkomst en Opdrachtgever op grond van artikellid 14.14 aan Aannemer heeft meegedeeld dat de termijn van exclusiviteit is geëindigd;
 - b. ten aanzien van de andere Partij surséance van betaling wordt verleend en de bewindvoerder niet ten genoegen van de Partij die het recht heeft tot ontbinding en/of opzegging over te gaan, aantoonst dat deze Overeenkomst en een eventuele nadere overeenkomst die uit deze Overeenkomst voortvloeit, behoorlijk nagekomen zal worden, dan wel indien de andere Partij failliet wordt verklaard.
 - c. een onherroepelijke benodigde (omgevings)vergunning niet wordt verleend voor uitvoering van het Project en/of door het bevoegde orgaan binnen de Gemeente geen (bestuurlijke) toestemming wordt verleend voor de TO-fase en de navolgende realisatiefase voor het Project;
 - d. Opdrachtgever schriftelijk heeft laten weten geen overeenstemming te hebben bereikt met de andere aannemers die het Project moeten uitvoeren.
- 18.2 Opdrachtgever vergoedt bij ontbinding van de Overeenkomst op de voet van artikellid 18.1 onder c en d kosten die Aannemer heeft gemaakt tot het moment waarop de Overeenkomst is ontbonden, waaronder ook begrepen de inschrijfkosten in verband met de Inschrijving.
- 18.3 Na een vroegtijdige beëindiging van deze Overeenkomst blijft het bepaalde in Artikel 19 tot en met Artikel 21 tussen Partijen gelden.

Artikel 19 Intellectuele eigendom

- 19.1 Opdrachtgever is de enige rechthebbende van alle intellectuele eigendomsrechten, waaronder, maar niet beperkt tot de auteursrechten en eigenaar van alle documentatie waaronder in ieder geval (digitale) tekeningen en berekeningen die door of namens Aannemer zijn opgesteld, ontwikkeld en/of waaraan hij (of een door hem ingeschakelde derde) op een andere wijze heeft bijgedragen in het kader van deze Overeenkomst.

Artikel 20 Geheimhouding

- 20.1 Geen Partij maakt de informatie en gegevens die haar bekend zijn geworden met betrekking tot de inhoud van deze Overeenkomst, de overeenkomsten die eventueel voortvloeien uit de Overeenkomst en de inhoud van de door Partijen reeds gevoerde en nog te voeren onderhandelingen op geen enkele wijze openbaar, kenbaar of anderszins toegankelijk voor derden. Elke Partij staat ervoor in dat haar werknemers, leidinggevende organen of door haar ingeschakelde derden deze geheimhouding eveneens betrachten.
- 20.2 De geheimhoudingsplicht van Partijen heeft geen betrekking op informatie of gegevens:

- a. Die een Partij aan een derde moet verstrekken om zijn rechten en/of verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst dan wel de overeenkomsten die eventueel voortvloeien uit de Overeenkomst uit te oefenen, respectievelijk na te komen;
- b. Die een Partij op grond van wetgeving, regelgeving, een rechtelijke uitspraak en/of een arbitraal vonnis verplicht is te verstrekken, of nodig heeft in het kader van financiële verantwoording en verslaglegging;
- c. Indien deze informatie en/of gegevens publiekelijk bekend zijn geworden zonder dat dit een Partij kan worden verweten;
- d. Waarvoor een Partij de andere Partij schriftelijk toestemming heeft gegeven om deze te openbaren;
- e. Die Opdrachtgever dient te verstrekken in het kader van een financiering.

Artikel 21 Geschillen en toepasselijk recht

- 21.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 21.2 Alle geschillen met betrekking tot of voortvloeiend uit deze Overeenkomst beslecht door de gewone rechter, in eerste aanleg de rechtbank te Haarlem maar niet eerder dan dat voldoende pogingen zijn gedaan om het geschil zonder rechtsgang in der minne te beslechten.

Artikel 22 Algemeen

- 22.1 Het is Partijen niet toegestaan rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst over te dragen aan een derde tenzij schriftelijke toestemming van de andere Partij is verkregen.
- 22.2 Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden. Wijzigingen van deze Overeenkomst op grond van het gestelde in dit artikel en op grond van regelgeving zullen over en weer nooit tot schadeplichtigheid kunnen leiden voor Partijen.
- 22.3 De woorden "omvat", "omvatten", "waaronder", "onder andere" en "met inbegrip van" worden geacht te worden gevolgd door de zinsnede "maar is/zijn niet beperkt tot" en worden dienovereenkomstig uitgelegd.
- 22.4 Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst nietig zijn of vernietigd worden, zullen de overige bepalingen van deze Overeenkomst van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke nietig zijn of vernietigd worden overleg plegen, teneinde een vervangende bepaling overeen te komen, in dier voege dat de strekking van deze Overeenkomst zoveel mogelijk behouden blijft.
- 22.5 De titels boven de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 22.6 De overwegingen vormen een integraal onderdeel vormt van deze Overeenkomst.
- 22.7 Alle in deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen genoemde bedragen en bijdragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.
- 22.8 Alleen Partijen kunnen aan het bepaalde in deze Overeenkomst rechten ontlenen. Derden kunnen derhalve aan deze Overeenkomst geen rechten ontlenen, op welke wijze dan ook.

Aldus op de laatste van de twee hierna genoemde data overeengekomen en ondertekend,

Voor akkoord Opdrachtgever

Naam:

Datum:

Handtekening:

Voor akkoord Aannemer

Naam:

Datum:

Handtekening:

CONCEPT