



gemeente
dronten

Bouwteamovereenkomst

Bouwkundig aannemer voor KC Swifterbant

Documentstatus	Concept
Aanbesteding	Europees openbare aanbesteding Bouwkundig aannemer nieuwbouw kindcentrum Dronten en kindcentrum Swifterbant
Versie	8 mei 2026
Kenmerk	[in te vullen]

ONDERGETEKENDEN:

Gemeente Dronten, een publiekrechtelijke rechtspersoon in de zin van artikel 2:1 BW, kantoorhoudende aan De Rede 1, 8251 ER te Dronten, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [KvK-nummer Gemeente Dronten], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam en functie rechtsgeldige vertegenwoordiger van Gemeente Dronten],

hierna te noemen: "Opdrachtgever",

en

[statutaire naam en rechtsvorm Opdrachtnemer], statutair gevestigd en kantoorhoudende aan [straat en huisnummer, postcode en plaats], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [KvK-nummer], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam en functie ondertekenaar],

hierna te noemen: "Aannemer",

tezamen hierna verder aan te duiden als "Partijen" dan wel afzonderlijk als "Partij",

OVERWEGENDE DAT:

- (A) Opdrachtgever voornemens is een nieuw kindcentrum te Swifterbant te realiseren waarin onderwijs, kinderopvang en sport-/beweegvoorzieningen op integrale wijze worden samengebracht, op de "Sportzone" in het Groene Hart te Swifterbant, met een totale ruimtebehoefte van circa 3.600 m² bruto vloeroppervlak (bvo), waarin onderwijs, kinderopvang en sport-/beweegvoorzieningen (waaronder gymzaal) worden gecombineerd, mede als vervanging van drie bestaande basisscholen en bijbehorende gymlokalen, conform de uitgangspunten zoals opgenomen in de aanbestedingsdocumenten (hierna: het "Project");
- (B) Opdrachtgever de voorbereiding van het ontwerp en de realisatie van het Project wenst te doen plaatsvinden in bouwteamverband, waarbij de Aannemer en de E&W-installateur als gelijkwaardige opdrachtnemers deelnemen aan één gezamenlijk bouwteam per Project, met een wederzijdse coördinatie- en afstemmingsplicht op elkaars werkzaamheden;
- (C) Partijen hebben besloten om deel te nemen aan het in overweging (B) bedoelde bouwteam, hierna: het "Bouwteam";
- (D) Aannemer bij de voorbereiding van het Project door het Bouwteam zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van bouwkundige uitvoerings- en kostentechnische aspecten ter beschikking zal stellen, teneinde een optimale verhouding van prijs en kwaliteit te bereiken;
- (E) Opdrachtgever voornemens is het werk, hierna: het "Werk", van het Project op te dragen aan de Aannemer, mits tevoren tussen Opdrachtgever en Aannemer over de prijs, kwaliteit en Planning van het Werk overeenstemming wordt bereikt, één en ander met inachtneming van deze bouwteamovereenkomst, hierna: de "Bouwteamovereenkomst";
- (F) het streven is om het Werk te laten aanvangen op 7 februari 2028 en uiterlijk op te leveren op 30 juli 2029, één en ander binnen het budget (het "Budget"). Het Budget wordt vastgesteld zodra Aannemer in de engineeringfase zijn uitvoeringsraming c.q. Open begroting aanbiedt en deze door Opdrachtgever wordt goedgekeurd;
- (G) Aannemer verklaart bereid en in staat te zijn een eventuele opdracht tot het verrichten van het Werk te aanvaarden en naar behoren uit te voeren.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Definities

1.1. De in deze Bouwteamovereenkomst inclusief de overwegingen en de Bijlagen gebruikte, maar niet nader gedefinieerde termen met een beginhoofdletter hebben de betekenis die in deze Bouwteamovereenkomst aan die termen is gegeven.

1.2. In deze Bouwteamovereenkomst (inclusief de overwegingen en de Bijlagen, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven) hebben onderstaande termen telkens de volgende betekenis:

Aannemingsovereenkomst: de schriftelijk tussen Opdrachtgever en Aannemer te sluiten overeenkomst van aanneming van werk waarop de UAV 2012 (versie 2025) van toepassing zijn en waarin de uitvoering van het Werk door Aannemer wordt opgedragen; een concept daarvan is als Bijlage IV aan deze Bouwteamovereenkomst gehecht.

Aannemer (hierna ook: Bouwkundig aannemer): de partij zoals omschreven in de considerans, zijnde de door Opdrachtgever op basis van de aanbesteding 'Bouwteam aannemer nieuwbouw kindcentrum Dronten en kindcentrum Swifterbant' geselecteerde opdrachtnemer voor de bouwkundige werkzaamheden van het Project, die deelneemt aan het Bouwteam en mogelijk in aanmerking komt voor uitvoering van het Werk.

Bouwteam: het samenwerkingsverband tussen Opdrachtgever, de Bouwkundig aannemer, de E&W-installateur en overige door Opdrachtgever aangewezen adviseurs, gericht op de voorbereiding van het Project.

Bouwteamovereenkomst: deze overeenkomst inclusief alle Bijlagen en eventuele schriftelijke aanvullingen of wijzigingen.

Bouwteamvergadering: een bijeenkomst van de Deelnemers aan het Bouwteam waarin de voorbereiding van het Project wordt besproken en besluiten worden voorbereid, ongeacht of deze fysiek, digitaal of hybride plaatsvindt.

Budget: het door Opdrachtgever vast te stellen beschikbare financiële kader voor de uitvoering van het Werk, gebaseerd op de door de Aannemer ingediende Open begroting en goedgekeurd door Opdrachtgever.

BW: het Burgerlijk Wetboek.

Contractuele Deelnemer: een Deelnemer die partij is bij deze Bouwteamovereenkomst of bij een andere bouwteamovereenkomst met Opdrachtgever voor deelname aan hetzelfde Bouwteam. Hieronder vallen onder meer de Aannemer (zijnde Bouwkundig aannemer), de E&W-installateur en Opdrachtgever zelf; Hulppersonen zijn geen Contractuele Deelnemers.

Deelnemer: iedere organisatie die deelneemt aan het Bouwteam, waaronder zowel de Contractuele Deelnemers als de door hen ingeschakelde Hulppersonen.

E&W-installateur: de door Opdrachtgever in een separate aanbesteding te contracteren opdrachtnemer voor de elektrotechnische en werktuigbouwkundige installatiewerkzaamheden van het Project, bestaande uit dan wel beschikkend over een vaste elektrotechnische en een vaste werktuigbouwkundige sleutelfunctionaris.

Hulppersoon: een organisatie die werkzaamheden verricht onder verantwoordelijkheid van een Contractuele Deelnemer en die geen Contractuele Deelnemer is, waaronder mede begrepen onderaannemers en adviseurs.

Opdrachtgever: Gemeente Dronten of diens rechtsopvolger(s), handelend zoals omschreven in de considerans.

Open begroting: de volledige, transparante kostenopstelling van het Werk door de Aannemer met inzicht in hoeveelheden, prijzen, tarieven, staatkosten, algemene kosten, winst en risico en aannames, één en ander overeenkomstig de systematiek van het Prijzenblad behorende bij de aanbestedingsdocumenten.

Planning: de tijdsplanning voor de ontwerpfase, engineeringsfase en uitvoeringsfase, zoals door het Bouwteam vastgesteld en bij deze Bouwteamovereenkomst gevoegd als Bijlage II.

Project: de realisatie van een nieuw kindcentrum te Swifterbant waarin onderwijs, kinderopvang en sport-/beweegvoorzieningen op integrale wijze worden samengebracht, gelegen op de "Sportzone" in het Groene Hart te Swifterbant, conform de uitgangspunten beschreven in de aanbestedingsdocumenten en het Schetsontwerp.

Schetsontwerp (SO): het ontwerpstadium dat – conform het Beschrijvend document – door Opdrachtgever en betrokken adviseurs wordt afgerond en geldt als referentiedocument voor de verdere uitwerking door het Bouwteam.

Technisch Ontwerp (TO): het ontwerpstadium waarin het Project (en het daarvan deel uitmakende Werk) technisch is uitgewerkt en op basis waarvan de Aannemer een Open begroting opstelt; het Bouwteam werkt het SO uit via VO en DO naar een uitvoeringsgereed niveau voor zover nodig voor prijsvorming.

UAV 2012: de Uniforme Administratieve Voorwaarden 2012, in de versie zoals uitgegeven door het Instituut voor Bouwrecht en door Opdrachtgever als bijlage bij de aanbestedingsdocumenten van toepassing verklaard (UAV 2012 (versie 2025)).

Werk: de bouwkundige werkzaamheden die onderdeel zijn van het Project en die, na gunning, door Aannemer zullen worden uitgevoerd, waaronder in ieder geval begrepen de bouwkundige realisatie, sloopwerkzaamheden ten behoeve van KC Swifterbant, bouwrijp maken van de locatie, inrichting en afbouw van het gebouw, realisatie van buitenruimte en terreininrichting, bouwplaatsinrichting en bouwplaatscoördinatie, afstemming met de E&W-installateur, leveranciers en directieleveringen, en oplevering van het werk inclusief bijbehorende documentatie, een en ander voor zover nader uitgewerkt in het TO en de Aannemingsovereenkomst.

- 1.3. Artikelkopjes zijn uitsluitend opgenomen ter bevordering van leesbaarheid en overzichtelijkheid en vormen geen onderdeel van de inhoud of uitleg van deze Bouwteamovereenkomst.
- 1.4. De overwegingen en Bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met – en maken deel uit van – deze Bouwteamovereenkomst.
- 1.5. In deze Bouwteamovereenkomst geldt, tenzij uit de context anders voortvloeit, het volgende:
 - (i) Verwijzingen naar overwegingen, artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar onderdelen van deze Bouwteamovereenkomst;
 - (ii) woorden in enkelvoud omvatten mede het meervoud en omgekeerd;
 - (iii) termen zoals "waaronder", "waaronder begrepen", "waaronder, doch niet beperkt tot", "in ieder geval", "ten minste" en "inclusief" worden geacht niet-limitatief te zijn;
 - (iv) indien een in de Bouwteamovereenkomst genoemde datum valt op een dag die geen Werkdag is, wordt deze geacht te verwijzen naar de eerstvolgende Werkdag, met inachtneming van de Algemene Termijnenwet;
 - (v) onder "schriftelijk" wordt mede verstaan: elektronische communicatie, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 1.6. De in dit Artikel gegeven definities zijn, voor zover daarvan in de op grond van Artikel 12.7 te sluiten Aannemingsovereenkomst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken, eveneens van toepassing op die Aannemingsovereenkomst en de daarbij behorende Bijlagen, en blijven van toepassing ook na beëindiging van deze Bouwteamovereenkomst.

Artikel 2. Doel en taken van het Bouwteam

- 2.1. Het Bouwteam heeft tot doel om in samenwerking te komen tot een uitvoerbaar, integraal en op elkaar afgestemd TO van het Project, dat kan worden gerealiseerd binnen het beschikbare Budget en conform de overeengekomen Planning. Dit TO omvat in ieder geval:
 - (a) een op het Schetsontwerp aansluitend en door Opdrachtgever goedgekeurd Voorlopig Ontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO) en zo veel Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO) als voor prijsvorming benodigd is;
 - (b) een integrale afstemming tussen bouwkundige en installatietechnische (E&W) ontwerpkeuzes, met expliciete aandacht voor raakvlakken, maakbaarheid, duurzaamheid, onderhoud en exploitatielasten over de levensduur van het Kindcentrum;
 - (c) een onderbouwde Open begroting per discipline, afgestemd op het Prijzenblad behorende bij de aanbestedingsdocumenten;

- (d) een tijdschema voor de uitvoering van het Werk en een raakvlakkenplanning met de E&W-installateur en overige betrokken partijen.
- 2.2. Als streefdatum voor afronding van het Schetsontwerp geldt vóór de zomer van 2026; voor de oplevering van het TO geldt 29 oktober 2027, tenzij Partijen in onderlinge overeenstemming schriftelijk anders afspreken.
- 2.3. Het door het Bouwteam te ontwikkelen TO dient te beantwoorden aan de voorwaarden zoals opgenomen in de aanbestedingsdocumenten (waaronder het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen, zoals dat na de in het Beschrijvend document bedoelde herijking wordt vastgelegd in het Schetsontwerp).
- 2.4. De Deelnemers aan het Bouwteam verrichten hun werkzaamheden met behoud van ieders zelfstandigheid en verantwoordelijkheid, benutten hun specifieke ervaring en deskundigheid en dragen gezamenlijk zorg voor het tijdig identificeren, analyseren en beheersen van ontwerp-, uitvoerings- en kostenrisico's.
- 2.5. Partijen werken binnen het Bouwteam op transparante, constructieve en oplossingsgerichte wijze samen, verstrekken elkaar tijdig alle informatie die redelijkerwijs relevant is voor de voorbereiding van het Project en onthouden zich van handelingen die de samenwerking, besluitvorming of voortgang van het Bouwteam kunnen hinderen.

Artikel 3. Samenstelling van het Bouwteam

- 3.1. Het Bouwteam bestaat uit de volgende Deelnemers:
- (a) Opdrachtgever, in dezen vertegenwoordigd door Van Kruistum & de Smet B.V. – Projectleider. Opdrachtgever maakt in dit kader gebruik van de volgende Hulppersonen:
- Maas Kristinsson Architecten B.V. – Architect;
 - Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V.;
 - Constructeurinstallatieadviseur en overige adviseurs nader te bepalen;
 - Onafhankelijk bouwkostenadviseur.
- (b) de Aannemer (bouwkundig), in dezen vertegenwoordigd door [naam en functie], met als sleutelfunctionarissen de in Bijlage III genoemde Bouwkundig projectleider, werkvoorbereider/tekenaar en uitvoerder;
- (c) de E&W-installateur (separaat gecontracteerd door Opdrachtgever), in dezen vertegenwoordigd door [naam en functie].
- 3.2. Een wijziging in de samenstelling van het Bouwteam kan uitsluitend omvatten:
- (a) het toetreden, vervangen of verwijderen van een Contractuele Deelnemer;
- (b) het toetreden, vervangen of verwijderen van een Hulppersoon; of
- (c) het vervangen van personen die namens een Deelnemer zitting hebben in het Bouwteam (sleutelfunctionarissen).
- 3.3. Opdrachtgever is gerechtigd wijzigingen als bedoeld in Artikel 3.2 onder (a), (b) en (c) aan te brengen. Een wijziging in de samenstelling van het Bouwteam tast niet het in Artikel 11 omschreven recht van de Aannemer aan om als eerste en enige een prijsaanbieding voor het Werk te doen.
- 3.4. Aannemer is gerechtigd om aan zijn zijde wijzigingen als bedoeld in Artikel 3.2 onder (b) en (c) aan te brengen.
- 3.5. Indien Aannemer aan zijn zijde wijzigingen als bedoeld in Artikel 3.2 onder (b) of (c) (voor zover die sleutelfunctionarissen betreffen) wenst aan te brengen, is dit slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Opdrachtgever. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor een vervangende sleutelfunctionaris opnieuw te beoordelen (cf. § 3.2.4 Beschrijvend document). Opdrachtgever onthoudt deze goedkeuring niet op onredelijke gronden.
- 3.6. Opdrachtgever is bevoegd om Aannemer schriftelijk te verzoeken een of meer Hulppersonen aan diens zijde te vervangen of te verwijderen, welk verzoek Aannemer slechts mag weigeren om zwaarwegende redenen.
- 3.7. Opdrachtgever, Aannemer en de Hulppersonen worden geacht volledig bevoegd te zijn ten aanzien van hun deelname aan het Bouwteam.

- 3.8. Het is Opdrachtgever en Aannemer zonder schriftelijke toestemming van de ander niet toegestaan rechten of verplichtingen uit deze Bouwteamovereenkomst over te dragen aan c.q. over te doen nemen door (een) derde(n).

Artikel 4. Verplichtingen van de Opdrachtgever

- 4.1. De Opdrachtgever geeft leiding aan het Bouwteam. Tot deze taken behoren in ieder geval:
- (a) het tijdig kenbaar maken van wensen en eisen ter zake het Project;
 - (b) het leiden van de Bouwteamvergaderingen;
 - (c) het controleren en coördineren van de werkzaamheden van de afzonderlijke Deelnemers, waaronder de afstemming tussen Aannemer en de E&W-installateur;
 - (d) het beoordelen van in het Bouwteam voorgestelde plannen, begrotingen en aanbiedingen;
 - (e) het tijdig nemen van alle beslissingen die noodzakelijk zijn voor de voortgang van het Project en de totstandkoming van het TO;
 - (f) het voeren van overleg ter zake van de voor de opzet van het Project – en het daarvan deel uitmakende Werk – benodigde publiekrechtelijke goedkeuringen en vergunningen (waaronder de omgevingsvergunning), alsmede privaatrechtelijke toestemmingen, teneinde die goedkeuringen, vergunningen en toestemmingen tijdig te kunnen verkrijgen;
 - (g) het tijdig verstrekken van de voor het Project relevante informatie, waaronder het Schetsontwerp, het Programma van Eisen en de uit de in het Beschrijvend document bedoelde herijking voortvloeiende wijzigingen.
- 4.2. Degene die namens Opdrachtgever zitting heeft in het Bouwteam is bevoegd om Opdrachtgever in het overleg te vertegenwoordigen, doch niet om Opdrachtgever juridisch te binden, tenzij Opdrachtgever schriftelijk anders heeft bepaald.

Artikel 5. Verplichtingen van de Aannemer

- 5.1. Aannemer stelt aan het Bouwteam zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van bouwkundige uitvoering 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 Opdrachtgever aanvaardbaar TO. In het Bouwteam zal Aannemer in ieder geval de volgende werkzaamheden verrichten:
- (a) het actief bijwonen van de Bouwteamvergaderingen met ten minste de bij inschrijving benoemde sleutelfunctionarissen;
 - (b) het beoordelen van de uitvoerings-, planning- en kostentechnische aspecten van de in het Bouwteam voorgestelde plannen en aanbiedingen;
 - (c) het uitwerken van het Project in een bouwkundig TO voor prijsvorming en het bewaken van uitvoerbaarheid, planning en bouwkosten;
 - (d) indien zinvol het proactief voorstellen van één of meer alternatieven voor de in het Bouwteam voorgestelde plannen en aanbiedingen, waaronder optimalisaties op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, binnenklimaat en exploitatielasten;
 - (e) het verzorgen van monsters, proefopstellingen en mock-ups voor zover redelijkerwijs nodig voor prijsvorming en risicobeheersing;
 - (f) het maken van bouwkundige en bouwplaats-technische budgetramingen voor het Project;
 - (g) het opstellen van een uitvoeringsplanning voor het Werk, inclusief een raakvlakkenplanning met de E&W-installateur en met overige door Opdrachtgever gecontracteerde partijen;
 - (h) het opstellen, beheren en actualiseren van het V&G-plan uitvoeringsfase, voor zover deze taak bij Aannemer is belegd, en het leveren van input voor het V&G-plan ontwerpfase, een en ander overeenkomstig de Arbowedgeving en in afstemming met de E&W-installateur en overige betrokken partijen;

- (i) het actief bijdragen aan de door Opdrachtgever gewenste doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en maatschappelijke waarde zoals opgenomen in de aanbestedingsdocumenten.
- 5.2. De verdeling van werkzaamheden tussen Opdrachtgever en Aannemer wordt in de ontwerpfase nader bepaald en vastgelegd in het TO.
- 5.3. De opsomming van werkzaamheden in dit Artikel is niet uitputtend. Partijen kunnen te allen tijde aanvullende werkzaamheden van de Aannemer overeenkomen, mits deze afspraken schriftelijk worden vastgelegd.
- 5.4. Aannemer zal er naar streven op 5 november 2027 een definitieve projectaanbieding te maken inclusief TO en Open begroting. Dit volgt uit de opgestelde Planning.

Artikel 6. Coördinatie tussen Aannemer en de E&W-installateur

- 6.1. Aannemer erkent dat de bouwkundige en installatietechnische (E&W) werkzaamheden binnen het Project op gelijkwaardige wijze, door twee afzonderlijke door Opdrachtgever gecontracteerde opdrachtnemers (Aannemer en E&W-installateur) worden voorbereid en uitgevoerd. Partijen erkennen dat een succesvol Project alleen tot stand kan komen bij een tijdige, proactieve en volledige wederzijdse afstemming tussen Aannemer en de E&W-installateur.
- 6.2. In de bouwteamfase geldt tussen Aannemer en de E&W-installateur een wederzijdse coördinatie- en afstemmingsplicht. Deze omvat in ieder geval:
 - (a) het tijdig uitwisselen van ontwerpdocumenten, revisies, berekeningen en raakvlakkeninformatie;
 - (b) het gezamenlijk opstellen van een raakvlakkenmatrix en/of raakvlakkenplan en het actueel houden daarvan;
 - (c) het op elkaar afstemmen van ontwerpkeuzes die de andere discipline raken (waaronder – niet limitatief – sparingen, leidingroutes, installatie-opstelplaatsen, plafondhoogtes, akoestiek, brandcompartimentering, bouwfysica, luchtdichting, montagevolgorde en oplevercriteria);
 - (d) het gezamenlijk opstellen van de uitvoeringsplanning, inclusief volgorde en doorlooptijden van de bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden, en de afstemming op de directieleveringen en aannemers van Opdrachtgever;
 - (e) het deelnemen aan daartoe door Opdrachtgever belegde coördinatie-overleggen, onafhankelijk van de reguliere Bouwteamvergaderingen.
- 6.3. Aannemer is verantwoordelijk voor de integrale bouwplaatscoördinatie en voor de coördinatie van de bouwkundige werkzaamheden, waaronder begrepen de afstemming van planning, logistiek, werkvolgorde, bouwplaatsgebruik, sparingen, bouwkundige voorzieningen en raakvlakken met de werkzaamheden van de E&W-installateur, overige aannemers, leveranciers en directieleveringen. De inhoudelijke verantwoordelijkheid voor de elektrotechnische en werktuigbouwkundige installatiewerkzaamheden blijft berusten bij de E&W-installateur.
- 6.4. Aannemer is gehouden zijn werkzaamheden zodanig uit te voeren dat de voortgang, kwaliteit en veiligheid van de werkzaamheden van de E&W-installateur niet nodeloos worden belemmerd. Aannemer onthoudt zich van het achterhouden van relevante informatie en werkt op eerste verzoek van Opdrachtgever of de E&W-installateur mee aan gezamenlijk overleg, toets en bijstelling.
- 6.5. Indien tussen Aannemer en de E&W-installateur verschil van inzicht bestaat over de onderlinge afstemming, wordt dit geschil zo spoedig mogelijk schriftelijk aan Opdrachtgever voorgelegd. Opdrachtgever beslist over de wijze waarop de coördinatie plaatsvindt; Aannemer volgt die beslissing op, onverminderd eventuele rechten om op een later moment op de inhoudelijke kant daarvan terug te komen.
- 6.6. Schade die het rechtstreekse gevolg is van het schenden door Aannemer van de verplichtingen uit dit Artikel 6, komt voor rekening van Aannemer. Opdrachtgever is gerechtigd kosten die Opdrachtgever of de E&W-installateur lijdt als gevolg van een dergelijke

schending door Aannemer op Aannemer te verhalen, onverminderd het bepaalde in Artikel 9 (Aansprakelijkheid).

Artikel 7. Disciplineverantwoordelijkheid en waarschuwingsplicht

- 7.1. Iedere Deelnemer aan het Bouwteam is verantwoordelijk voor de adviezen en ontwerpuitwerkingen binnen zijn eigen vakdiscipline, voor zover hij deze heeft aanvaard en tot de zijne heeft gemaakt.
- 7.2. Deelnemers waarschuwen elkaar tijdig – dat wil zeggen vóórdat het TO definitief wordt vastgesteld – indien een ontwerpdocument klaarblijkelijk fouten of gebreken bevat die zodanig zijn dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn daarop zonder waarschuwing voort te bouwen. Deze contractuele waarschuwingsplicht laat de wettelijke waarschuwingsplicht van Aannemer, waaronder artikel 7:754 BW, onverlet.
- 7.3. Iedere Deelnemer stemt zijn werkzaamheden af met de overige Deelnemers in het Bouwteam, woont Bouwteamvergaderingen bij en verstrekt tijdig alle informatie die redelijkerwijs nodig is voor de totstandkoming van het TO. De wederzijdse coördinatieplicht tussen Aannemer en de E&W-installateur zoals vastgelegd in Artikel 6 laat deze waarschuwingsplicht onverlet.

Artikel 8. Vergaderingen, besluitvorming en verslaglegging

- 8.1. Het Bouwteam komt ten minste één keer per twee weken bijeen, en voorts zoveel vaker op verzoek van Opdrachtgever. Naast de Bouwteamvergaderingen belegt Opdrachtgever – in overleg met de E&W-installateur – zo veel coördinatie-overleggen als nodig zijn voor een goede onderlinge afstemming van de bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden.
- 8.2. Besluiten die in het Bouwteam worden genomen, worden pas bindend na schriftelijke goedkeuring van Opdrachtgever. Deze goedkeuring wordt uitsluitend verleend door de daartoe door Opdrachtgever aangewezen beslissingsbevoegde(n); de in Artikel 3.1 genoemde vertegenwoordigers beschikken niet over deze bevoegdheid.
- 8.3. Van alle Bouwteamvergaderingen worden notulen opgesteld. Opdrachtgever stelt binnen een redelijke termijn na iedere Bouwteamvergadering conceptnotulen op en zendt deze rond. De notulen worden vastgesteld in de eerstvolgende Bouwteamvergadering.

Artikel 9. Aansprakelijkheid

- 9.1. Partijen zijn jegens elkaar aansprakelijk overeenkomstig de wettelijke regels van Boek 6 BW voor de schade die voortvloeit uit het niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomen van de verplichtingen uit deze Bouwteamovereenkomst.
- 9.2. Partijen zijn jegens elkaar tevens aansprakelijk voor toerekenbare tekortkomingen van de door hen ingeschakelde Hulpverleners, als bedoeld in artikel 6:76 BW.
- 9.3. Het niet nakomen van de waarschuwingsplicht als bedoeld in Artikel 7.2 en/of van de coördinatieplicht als bedoeld in Artikel 6, wordt aangemerkt als een toerekenbare tekortkoming. Indien Partijen of Hulpverleners tekortschieten in deze verplichtingen, wordt de schade verdeeld naar evenredigheid van de mate waarin de aan eenieder toe te rekenen omstandigheden tot de schade hebben bijgedragen, tenzij de billijkheid wegens de uiteenlopende ernst van de gemaakte fouten of andere omstandigheden een andere verdeling eist.
- 9.4. Aannemer verbindt zich voor aanvang van de uitvoeringsfase een CAR-verzekering af te sluiten die voldoet aan de eisen gesteld in de Aannemingsovereenkomst. Gedurende de looptijd van deze Bouwteamovereenkomst beschikt Aannemer over een geldige bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering (AVB) met ten minste de in het Beschrijvend document (§3.3.3) vereiste verzekerde bedragen. Aannemer draagt er zorg voor dat door hem ingeschakelde onderaannemers eveneens over een dergelijke verzekering beschikken.
- 9.5. Tevens beschikt Aannemer gedurende de looptijd van deze Bouwteamovereenkomst over een geldige bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering (AVB) met ten minste de in het

Beschrijvend document (§ 3.3.3) vereiste verzekerde bedragen, te weten minimaal verzekerd bedrag per gebeurtenis — conform § 3.3.2.2 Beschrijvend document en minimaal verzekerd bedrag per verzekeringsjaar — conform § 3.3.2.2 Beschrijvend document. Aannemer draagt er zorg voor dat onderaannemers eveneens over een dergelijke verzekering beschikken.

Artikel 10. Overmacht

- 10.1. Als overmacht wordt uitsluitend aangemerkt: oorlog, terrorisme, een door de bevoegde overheid afgekondigd verbod op (fysieke) vergaderingen of samenwerking, of een natuurramp van uitzonderlijke omvang die de voortzetting van de samenwerking in het Bouwteam feitelijk onmogelijk maakt. De Partij die zich op overmacht beroept, stelt de wederpartij hiervan onverwijld schriftelijk in kennis, doch uiterlijk binnen 5 werkdagen na het intreden van de betreffende omstandigheid, bij gebreke waarvan het recht op een beroep op overmacht vervalt.
- 10.2. Normale bedrijfsrisico's — waaronder ziekte of uitval van personeel, planningsproblemen en vertragingen in de aanlevering van informatie door derden — worden niet als overmacht aangemerkt.
- 10.3. Indien de overmachtssituatie langer voortduurt dan 30 dagen, zijn Partijen gerechtigd deze Bouwteamovereenkomst te beëindigen door middel van een schriftelijke verklaring aan de wederpartij, onverminderd het bepaalde in artikel 13 (Beëindiging van de Bouwteamovereenkomst). In dat geval is Opdrachtgever uitsluitend de in artikel 11.4 genoemde vaste vergoeding voor de reeds verrichte engineeringopgave verschuldigd naar rato van het voltooide gedeelte, voor zover de verrichte werkzaamheden voor Opdrachtgever bruikbaar zijn.

Artikel 11. Prijsvorming

- 11.1. Aannemer is gerechtigd om als eerste en enige zijn prijsaanbieding te doen voor het Werk. Het TO vormt de basis voor elk van deze aanbiedingen.
- 11.2. De prijsaanbieding wordt gedaan in de vorm van een Open begroting, voorzien van een technische omschrijving en/of vereenvoudigd bestek die voldoende inzicht biedt in de opbouw van hoeveelheden, tarieven, staartkosten, aannames en onderbouwingen. Opdrachtgever mag de Open begroting vertrouwelijk delen met door haar ingeschakelde Hulppersonen voor toetsing en beoordeling.
- 11.3. Voor de Open begroting zijn de staartkosten (algemene kosten, winst en risico, opslagen) gelijk aan de tijdens de aanbesteding vastgestelde staartkosten, zoals vastgelegd in het Prijzenblad, dat integraal onderdeel is van Bijlage III: Inschrijving van Aannemer.
- 11.4. De vergoeding voor de engineeringopgave bedraagt EUR 25.000,-, exclusief btw. Deze vergoeding geldt tevens als afkoopbedrag indien deze Bouwteamovereenkomst eindigt zonder dat een Aannemingsovereenkomst tot stand komt wegens het niet bereiken van overeenstemming over de Aannemingsovereenkomst, dan wel indien Opdrachtgever geheel of gedeeltelijk besluit niet tot uitvoering van het Werk over te gaan, voor zover de beëindiging niet aan Aannemer is toe te rekenen. Onder deze vergoeding wordt in ieder geval begrepen:
 - (a) overlegkosten van de sleutelfunctionarissen van Aannemer;
 - (b) engineeringsuren van Aannemer en door hem ingeschakelde Hulppersonen ten behoeve van de uitwerking naar TO-niveau;
 - (c) het opstellen van de Open begroting en de daaraan ten grondslag liggende onderbouwingen.

Artikel 12. Prijsoverleg en gunning van de opdracht

- 12.1. Het ontwerp waarop de prijsaanbieding van Aannemer is gebaseerd, dient voorafgaand aan die aanbieding door Opdrachtgever schriftelijk te zijn goedgekeurd. Deze goedkeuring wordt uitsluitend verleend door de daartoe door Opdrachtgever aangewezen

- beslissingsbevoegde(n); de in Artikel 3.1 genoemde vertegenwoordigers beschikken niet over deze bevoegdheid.
- 12.2. Opdrachtgever en Aannemer voeren overleg over de door Aannemer gedane prijsaanbieding, teneinde tot overeenstemming te komen over de Aanneemsom voor het Werk. Opdrachtgever kan zich tijdens het overleg laten bijstaan door een onafhankelijk bouwkostenadviseur en/of andere door haar ingeschakelde deskundigen, voor inhoudelijke ondersteuning en toetsing (cf. § 2.2 Beschrijvend document). Partijen houden gedurende dit overleg rekening met elkaars gerechtvaardigde belangen.
- 12.3. Indien Partijen na het in Artikel 12.2 bedoelde overleg geen overeenstemming bereiken over (delen van) de aanbieding van Aannemer, kan Opdrachtgever naar eigen inzicht een afzonderlijk, schriftelijk advies inwinnen bij een onafhankelijk bouwkostenadviseur over de gehele aanbieding of onderdelen daarvan. Dit advies is niet bindend.
- 12.4. Zolang Opdrachtgever het prijsoverleg met Aannemer voortzet en (nog) niet heeft besloten dat geen overeenstemming kan worden bereikt als bedoeld in Artikel 12.6, voert Opdrachtgever geen prijsonderhandelingen met andere aannemers over het Werk. Dit laat onverlet dat Opdrachtgever advies mag inwinnen bij de bouwkostenadviseur.
- 12.5. Aannemer doet zijn aanbieding gestand gedurende een periode van ten minste zes (6) maanden na de dag van verzending ervan aan Opdrachtgever.
- 12.6. Indien Partijen in redelijkheid niet tot overeenstemming over de prijsaanbieding kunnen komen, is Opdrachtgever gerechtigd te besluiten dat geen overeenstemming kan worden bereikt. Vanaf dat moment is Opdrachtgever vrij derden uit te nodigen tot het doen van een prijsaanbieding voor het Werk, met deze derden in onderhandeling te treden en de opdracht aan één of meer van hen te gunnen. In dat geval zal Aannemer Opdrachtgever op geen enkele wijze belemmeren in zijn streven om met een derde tot overeenstemming te komen over de uitvoering van het Werk. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor – overeenkomstig het Beschrijvend document – om in geval van vroegtijdige beëindiging van deze Bouwteamovereenkomst de opdracht alsnog te gunnen aan de opvolgende Inschrijver binnen een termijn van twaalf (12) maanden na het sluiten van de Bouwteamovereenkomst.
- 12.7. Indien Partijen overeenstemming bereiken over de Aanneemsom, de kwaliteit en de Planning van het Werk, komt tussen Partijen de Aannemingsovereenkomst tot stand op het moment dat deze door beide Partijen schriftelijk is ondertekend. Op deze Aannemingsovereenkomst zijn de UAV 2012 (versie 2025) van toepassing.

Artikel 13. Beëindiging van de Bouwteamovereenkomst

- 13.1. Deze Bouwteamovereenkomst eindigt van rechtswege, zonder dat rechterlijke of arbitrale tussenkomst vereist is, indien:
- (a) Partijen geen overeenstemming bereiken over de aannemingssom of de Aannemingsovereenkomst;
 - (b) Partijen wel overeenstemming bereiken, maar Opdrachtgever geheel of gedeeltelijk besluit niet tot uitvoering van het Werk over te gaan;
 - (c) Partijen een Aannemingsovereenkomst hebben ondertekend;
 - (d) Opdrachtgever besluit dat het Project geen doorgang vindt;
 - (e) Opdrachtgever er niet in slaagt tijdig de voor het Project benodigde publiekrechtelijke of privaatrechtelijke toestemmingen te verkrijgen.
- 13.2. Vóór de totstandkoming van de Aannemingsovereenkomst of een einde van deze Bouwteamovereenkomst op een grond als bedoeld in Artikel 13.1, kan ieder der Partijen deze overeenkomst met onmiddellijke ingang beëindigen door middel van een schriftelijke verklaring aan de wederpartij, indien de wederpartij:
- (a) surséance van betaling aanvraagt of verkrijgt;
 - (b) failliet wordt verklaard;
 - (c) in liquidatie treedt of haar bedrijfsactiviteiten staakt; of
 - (d) een regeling met schuldeisers treft of anderszins in een situatie geraakt waarin aannemelijk is dat zij niet langer aan haar verplichtingen kan voldoen.

- 13.3. Indien deze Bouwteamovereenkomst eindigt op een grond als bedoeld in Artikel 13.1 onder a, b, d of e, zonder dat sprake is van een aan Aannemer toe te rekenen tekortkoming of omstandigheid, is Opdrachtgever uitsluitend de in Artikel 11.4 genoemde vaste vergoeding voor de engineeringsopgave verschuldigd, zijnde het afkoopbedrag.
- 13.4. Aannemer doet reeds nu voor alsdan afstand van enig recht op schadevergoeding in verband met het afbreken van de onderhandelingen of het niet tot stand komen van de Aannemingsovereenkomst, behoudens in geval van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van Opdrachtgever. Na betaling van de in Artikel 13.3 bedoelde vergoeding hebben Partijen over en weer niets meer van elkaar te vorderen uit hoofde van deze Bouwteamovereenkomst.
- 13.5. Bij een beëindiging van de Bouwteamovereenkomst staat het Opdrachtgever vrij om voor eigen risico de door Aannemer in het kader van het Bouwteam ontwikkelde en ingebrachte tekeningen, berekeningen en overige documenten en kennis naar eigen goeddunken te gebruiken. Aannemer zal bij beëindiging van deze Bouwteamovereenkomst de intellectuele eigendomsrechten op deze documenten en ontwerpuitwerkingen aan Opdrachtgever overdragen, voor zover deze rechten bij hem berusten. Voor zover dergelijke rechten (gedeeltelijk) bij Hulppersonen berusten, garandeert Aannemer dat hij van deze Hulppersonen een toereikende overdracht of licentie verkrijgt die het gebruik door Opdrachtgever mogelijk maakt. Partijen verlenen elkaar op eerste verzoek alle medewerking die voor de overdracht of licentieverlening noodzakelijk is.

Artikel 14. Toepasselijk recht en geschillen

- 14.1. Op deze Bouwteamovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 14.2. De toepasselijkheid van eventueel door Aannemer gebruikte (afwijkende) algemene voorwaarden wordt door Opdrachtgever uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- 14.3. Alle geschillen – waaronder begrepen die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van deze Bouwteamovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn tussen Opdrachtgever en Aannemer mochten ontstaan, worden in eerste aanleg beslecht bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen overeenkomstig het arbitragereglement van de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen, zoals dit drie maanden voor het tot stand komen van deze Bouwteamovereenkomst luidt.

Artikel 15. Bijlagen en prevalentie

- 15.1. De volgende Bijlagen maken integraal en onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst:
- Bijlage I: Beschrijvend document 'Bouwkundig aannemer KC Dronten en KC Swifterbant' (inclusief Nota's van Inlichtingen);
 - Bijlage II: Het Schetsontwerp van het Kindcentrum Swifterbant;
 - Bijlage III: Planning (ontwerp-, engineering- en uitvoeringsfase);
 - Bijlage IV: Inschrijving van Aannemer (inclusief Prijzenblad, Plan van Aanpak en sleutelfunctionarissen);
 - Bijlage V: Concept Aannemingsovereenkomst Bouwkundig aannemer KC Swifterbant;
 - Bijlage VI: UAV 2012 (versie 2025).
- 15.2. Voor de uitvoering van deze Overeenkomst geldt binnen de hiervoor genoemde documenten de volgende prevalentie, waarbij het eerstgenoemde document prevaleert boven de daarna genoemde documenten:
1. de onderhavige Bouwteamovereenkomst;
 2. Nota('s) van Inlichtingen;
 3. Beschrijvend document 'Bouwkundig aannemer KC Dronten en KC Swifterbant';
 4. Het Schetsontwerp
 5. Planning;
 6. Inschrijving van Aannemer;

7. UAV 2012, voor zover van toepassing verklaard op de bouwteamfase.

De Concept Aannemingsovereenkomst Bouwkundig aannemer KC Swifterbant geldt uitsluitend als uitgangspunt voor de na afronding van de bouwteamfase eventueel te sluiten Aannemingsovereenkomst en heeft geen zelfstandige prevalentie voor de uitvoering van deze Bouwteamovereenkomst, tenzij in deze Bouwteamovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald.

15.3. Door het ondertekenen van deze Bouwteamovereenkomst bevestigen Partijen alle in deze Bouwteamovereenkomst genoemde Bijlagen te hebben ontvangen en daarvan kennis te hebben genomen.

Artikel 16. Slotbepalingen

16.1. Indien enige bepaling van deze Bouwteamovereenkomst nietig, vernietigbaar of anderszins ongeldig blijkt te zijn, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen van deze Bouwteamovereenkomst niet aan. Voor zover mogelijk, zullen Partijen in dat geval de nietige of vernietigde bepaling(en) vervangen door (een) geldige bepaling(en) waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de oorspronkelijke bedoeling van Partijen.

16.2. Deze Bouwteamovereenkomst vormt de volledige en exclusieve weergave van de afspraken tussen Partijen en treedt in de plaats van alle eerdere schriftelijke of mondelinge afspraken of verklaringen ter zake van het onderwerp van deze Bouwteamovereenkomst.

16.3. Wijzigingen of aanvullingen op deze Bouwteamovereenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.

16.4. Het niet of niet onmiddellijk uitoefenen van enig recht door een Partij laat het recht onverlet en houdt geen afstand van dat recht in.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

Dronten, d.d. [DATUM]

[Plaats], d.d. [DATUM]

Opdrachtgever:
Gemeente Dronten

Aannemer:
[Naam Aannemer]

Naam: [Naam]
Functie: [Functie]
Handtekening:

Naam: [Naam]
Functie: [Functie]
Handtekening: