

Leeswijzer bij Aedes model Bouwteamovereenkomst (juni 2016)

Uitgever: Aedes vereniging van woningcorporaties

Aedes verwijst u graag naar de volgende bijbehorende documenten:

- [Model Bouwteamovereenkomst pdf-versie \(juni 2016\)](#)
- [Model Bouwteamovereenkomst Word-versie \(juni 2016\)](#)

vereniging van
woningcorporaties





Leeswijzer bij het Aedes model Bouwteamovereenkomst

Deze toelichting dient als praktische uitleg van de *Aedes model Bouwteamovereenkomst*. Er kunnen daarom geen rechten aan worden ontleend.

Het bouwteam is een samenwerkingsvorm tussen de corporatie als opdrachtgever, ontwerpers (architect, constructeur en overige adviseurs) en de aannemer(s). Met als doel: een aanvaardbaar en uitvoerings-gereed (ver)bouwplan tot stand te brengen. Aanvaardbaar zegt in dit geval ook iets over de te verwachten huurprijs of koopprijs. De Bouwteamovereenkomst legt deze samenwerking formeel vast.

Inleiding

De belangrijkste reden om te kiezen voor samenwerking binnen een bouwteam is de verwachting dat op kosten kan worden bespaard door al in de planfase gebruik te maken van de specifieke kennis van de betrokken partijen. Andere redenen zijn:

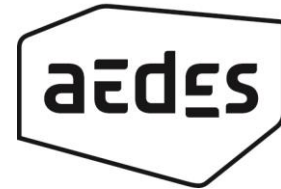
- kortere doorlooptijd van ontwerp- en uitvoering;
- beperking van faalkosten;
- draagvlak bij alle betrokken partijen;
- probleemvermijdend tegenover probleemoplossend.

Als het (ver)bouwplan gereed is, sluit de corporatie een traditionele aannemingsovereenkomst met de aannemer voor de realisatie van het werk. Daarvoor kan het [Aedes model aannemingsovereenkomst voor woningcorporaties](#) worden gebruikt.

Het uitgangspunt is dat de opdrachtgever verantwoordelijk blijft voor het ontwerp met inachtneming van de verzwaarde waarschuwingsplicht en overige dienaangaande in de aannemingsovereenkomst. De aannemer is immers door het deel uitmaken van het bouwteam nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het bestek. Het werken in bouwteamverband betekent dat in een vroeg stadium de samenwerking tussen de bij het bouwproces betrokken partijen wordt gezocht. Met name de inbreng van de aannemer, die over een grote mate van deskundigheid beschikt als het gaat om de uitvoering van het project, is daarbij onontbeerlijk. Door van meet af aan samen te werken aan de concretisering van het plan wordt uitvoeringstechnische kennis ingebracht in het ontwerp. Hierdoor komt het ontwerp met het oog op uitvoering efficiënter tot stand komt. Dit voorkomt ook dat de architect ontwerpkeuzes maakt, die achteraf minder geslaagd blijken te zijn. Faalkosten kunnen worden voorkomen en een efficiënt verlopend kostenbewust bouwproces wordt daarmee bevorderd.

Aansturing

Het bouwteam wordt aangestuurd door de corporatie als opdrachtgever of door een externe bouwprocesmanager aangesteld door de corporatie. De deelnemers van het bouwteam kunnen vertegenwoordigers zijn van nagenoeg alle actoren betrokken bij het bouwproces. Denk daarbij aan de architect, de constructeur, de kostendeskundige, de adviseur voor de technische installaties, het sloop- en saneringsbedrijf, de hoofdaannemer, de installateur enz. De meerwaarde van het bouwteam manifesteert zich in een vorm van kruisbestuiving, het over de schouder meekijken en het leveren van kritisch tegenspel in het team. Ook komt het voor dat een partij (bijvoorbeeld de constructeur) later alsnog deel gaat uitmaken van het bouwteam. Natuurlijk heeft en houdt ieder een eigen verantwoordelijkheid voor wat betreft zijn professionele taakvervulling. Maar het kan zeer verhelderend zijn wanneer keuzes, die impliciet gemaakt worden, expliciet worden gemaakt en daarover gediscussieerd wordt. Uiteindelijk leidt dit tot betere oplossingen en faalkosten worden voorkomen. Genoemd is al de deskundigheid van de aannemer als het gaat om de inbreng van tal van uitvoeringstechnische zaken, niet als het plan al besteksgereed is



Leeswijzer bij het Aedes model Bouwteamovereenkomst
2/4

gemaakt, maar juist in een zo vroeg mogelijk stadium, zodat tijdig en zonder vertraging bijgesteld kan worden.

Belang

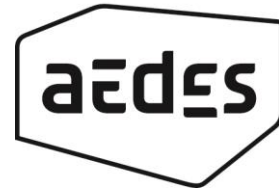
Het belang voor de opdrachtgever is duidelijk, namelijk een in alle opzichten meer optimaal ontwikkeld (ver)bouwplan. Het belang voor de aannemer is dat hij kennis opdoet van de ontwerpprocessen, die in een traditioneel bouwproces (wanneer hij pas bij de aanbesteding van een kant-en-klaar plan in beeld komt) voor hem niet toegankelijk zijn. Daarnaast wordt de kans op het verkrijgen van het uitvoeringscontract door de deelname aan het bouwteam aanzienlijk vergroot. Voor de opdrachtgever is het van belang dat de aannemer informatie verstrekt over te behalen voordelen, ook als hij die informatie heeft via zijn leveranciers- of onderaannemers. Belangen van (toekomstige) bewoners of klanten van de corporatie kan de corporatie op deze manier al in een vroeg stadium inbrengen.

Contracten

De opdrachtgever moet nog altijd afzonderlijke overeenkomsten afsluiten met de deelnemers. Dat zijn er meestal twee: een overeenkomst van opdracht met de architect, constructeur en overige adviseurs, én een bouwteamovereenkomst met de aannemer, op wie deze toelichting betrekking heeft. Voor de overeenkomst met de adviseurs is het Aedes-NEPROM model basisopdracht adviseurs voorhanden, dat Aedes samen met de Nederlandse Vereniging van Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) opstelde. Op deze model basisopdracht zijn de standaardvoorwaarden [DNR 2011 \(De Nieuwe Regeling 2011\)](#) van toepassing indien en voor zover daarvan in de overeenkomst niet is afgeweken of de tekst is aangevuld. Blijft over dat er nog een eigentijds Aedes model moest worden vervaardigd voor destijds in 1992 nog in opdracht van de VG Bouw opgestelde Bouwteamovereenkomst. Hierna de korte artikelsgewijze toelichting.

Artikelsgewijze toelichting Aedes model Bouwteamovereenkomst

- De overwegingen dienen nader te worden in- of aangevuld (waar, hoeveel, evt. tekening erbij); bij **overweging 5** kan worden toegevoegd: '*zal stellen....., de daartoe benodigde ontwerp- en calculatiewerkzaamheden, ... teneinde een optimale verhouding van prijs en de inhoud van het project te bereiken*'.
- **Artikel 1** gaat over het doel van het bouwteam.
- **Artikel 2** gaat over de samenstelling van het team, in het model maakt opdrachtgever deel uit van het team.
- **Artikel 3** gaat over het uitbreiden van het bouwteam.
- **Artikel 4** betreft de taak van het bouwteam, maar ook het invullen van de streefdatum. Het taakstellende budget is een optie.
- **Artikel 5:** lid 1 van de overeenkomst zegt met zoveel woorden dat de corporatie bepaalt of en zo ja welk ontwerp ze wil realiseren. Het gaat om de rol van de opdrachtgever. Hierin kan ze zelf ook haar klantenwens meenemen, maar ook haar wens inzake duurzaamheid.
- In **artikel 5.2** is opgenomen dat de corporatie zich ook kan laten vertegenwoordigen. In dat geval zal



Leeswijzer bij het Aedes model Bouwteamovereenkomst

3/4

dat ook blijken uit artikel 2 door de toevoeging 'namens de corporatie'. In de overeenkomst is dat in een aantal gevallen al zo opgenomen. Uiteraard is het facultatief. Het moet worden aangepast aan de voorliggende situatie. Dat is ook zo in geval van nevenaanneming. In het model is sprake van drie soorten aannemers. In werkelijkheid zal dit vermoedelijk vaak één aannemer zijn.

- **Artikel 5.3** gaat over het overleg met de overheid en wie dat gaat doen.
- **Artikel 6 lid 1** behandelt de rol van de aannemer. Partijen kunnen in artikel 6 lid 2 zelf bepalen welke fases ze in het ontwerpproces willen opnemen.
- In de **artikelen 7 e.v.** is een aantal zaken opgenomen die zijn voorbehouden aan de corporatie (zoals het bijeenroepen van een vergadering) of waarvoor de corporatie toestemming moet geven.
- **Artikel 8** betreft de goedkeuring van de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger indien dat laatste is overeengekomen.
- **Artikel 9** gaat over de notulen van de vergaderingen.
- **Artikel 10** Inspanningsplicht aannemer.
- **Artikel 11** Verantwoordelijkheid bouwteamdeelnemers.
- **Artikel 12** Aansprakelijkheid.
- **Artikel 13** verwijzing naar de Aedes-model aannemingsovereenkomst.
- **Artikel 14** bevat het recht van de aannemer om als eerste een prijsaanbieding te doen. Dit is uiteraard een belang van de aannemer als ondertekenaar van de bouwteamovereenkomst. Vandaar dat in de inleiding bij deze toelichting is opgenomen dat vooral ook de verwachtingen van de corporatie van belang zijn, met als het ware leent het project zich wel voor een bouwteam en zijn er wel te verwachten voordelen (ook voor de klant van de corporatie).
- **Artikel 15** bevat een aantal voorwaarden waaraan de aannemer is gehouden, te weten de inrichting van de begroting en de in de begroting te hanteren opslagen (algemene kosten, winst, risico).
- **Artikel 16** bevat een aantal voorwaarden over de periode van prijsvorming en het overleg hierover. In lid 3 is bepaald dat indien de door de corporatie aangewezen kostendeskundige een marktconforme aanneemsom vaststelt die meer dan 5% afwijkt van de door de aannemer gedane prijsaanbieding, de corporatie de bouwteamovereenkomst met onmiddellijke ingang kan ontbinden en de aannemer geen recht meer heeft op de in artikel 20 lid 1 opgenomen vergoeding. Indien de prijs van de aannemer minder dan 5% afwijkt van de door de kostendeskundige vastgestelde marktconforme aanneemsom, dan zullen partijen de onderhandelingen voortzetten. Echter ook dan kan het zijn dat er geen overeenstemming wordt bereikt en dat derhalve artikel 20 uiteindelijk van toepassing zal zijn.
- **Artikel 18** Hier is het wel van belang dat de aannemer zich voor contractering expliciet uitspreekt over de aanvaardbaarheid van de door de Opdrachtgever aangedragen onderaannemer en dat Opdrachtgever de mogelijkheid geeft aan Aannemer wegens slechte eerdere ervaringen een gemotiveerd veto uit te spreken ten aanzien van de in beginsel voorgeschreven onderaannemer. Na contractering is Aannemer gehouden aan de bepalingen van de bouwteamovereenkomst en verantwoordelijk.
- **Artikel 19** bevat een aantal mogelijkheden tot ontbinding c.q. beëindiging van de bouwteamovereenkomst (zonder rechter). Uiteraard moet de bepaling worden ingeroepen door de opdrachtgever om er ook gebruik van te kunnen maken.



Leeswijzer bij het Aedes model Bouwteamovereenkomst
4/4

- In **artikel 20** lid 1 betreft het in te vullen bedrag voor vergoeding, tenzij het aan de aannemer is toe te rekenen dat er geen overeenkomst tot stand komt, dan wel dat de prijsaanbieding van de aannemer meer dan 5% afwijkt van de door de kostendeskundige vastgestelde marktconforme prijs.
- Net zoals in de aannemingsovereenkomst is in **artikel 22** gekozen voor een keuze tussen de burgerlijke rechter en de opdrachtgever.
- De bijlagen 1 en 2 moeten uiteraard nog nader worden in- of aangevuld. Bijlage 3 en 4 zijn bestaande modellen die blanco worden toegevoegd.