

# **Annex A bij Model Basisopdracht Adviseurs (april 2013)**

**Uitgever: Aedes vereniging van woningcorporaties en NEPROM**

**Aedes verwijst u graag naar de volgende bijbehorende documenten:**

- [Model Basisopdracht \(april 2013\)](#)
- [Leeswijzer \(april 2013\)](#)

vereniging van  
**woningcorporaties**





**ANNEX A bij de Aedes – Neprom Model basisopdracht adviseurs:  
Afwijkingen en aanvullingen op de DNR 2011**

1. De adviseur kan in aanvulling op artikel 5 DNR 2011 voor onderdelen van zijn opdracht voor zijn rekening en risico derden buiten zijn bureau inschakelen, mits daarvoor voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever is verkregen.
2. De adviseur is in afwijking van artikel 2 lid 3 DNR 2011 tijdens de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden gehouden er op toe te zien dat het ontwerp zal kunnen worden uitgevoerd voor het in de Basisopdracht genoemde taakstellend budget. Indien op enig moment mocht blijken dat het ontwerp het taakstellend budget overschrijdt, zal de adviseur Opdrachtgever daaromtrent terstond berichten en zal de adviseur binnen de door de Opdrachtgever gestelde termijn het ontwerp herzien, zonder daarvoor extra honorarium en/of kosten in rekening te brengen. Een bijstelling van het taakstellend budget zal nimmer aanleiding vormen voor aanpassing van het honorarium van de adviseur.
3. In afwijking van artikel 4 lid 1 DNR 2011 stelt opdrachtgever in overleg met de adviseur de opdracht op.

**Aanstellen meer dan 1 adviseur**

4. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 1 DNR 2011 zal de Opdrachtgever de adviseur zo nodig informeren over de aanstelling van een derde-adviseur.
5. In afwijking van artikel 6 lid 3 DNR 2011 draagt de adviseur zorg voor de coördinatie van werkzaamheden van derden die door Opdrachtgever bij het ontwerp zijn betrokken zoals, maar niet beperkt tot, de constructeur, de installatieadviseur, de kostendeskundige, bouwvisie-adviseurs, de interieurdeskundige en de landschapsadviseur. De adviseur ziet er op toe dat de betreffende derden bij de uitvoering van hun werkzaamheden voldoen aan het PvE. De adviseur kan echter niet aansprakelijk worden gehouden voor tekortkomingen van derden in de uitvoering van het PvE, tenzij blijkt dat de adviseur tekort geschoten is in de uitvoering van de in deze bepaling omschreven coördinerende en toezichhoudende rol.

**Adviseur geen gevolmachtigde van opdrachtgever**

6. In afwijking van art. 7 lid 1 DNR 2011 treedt de adviseur niet op als gevolmachtigde van Opdrachtgever en kan derhalve geen handelingen verrichten waardoor Opdrachtgever rechtens wordt gebonden, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is bepaald.
7. Het bepaalde in artikel 9 lid 3 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.



8. In afwijking van artikel 10 DNR 2011 kan alleen de rechter op verlangen van één der partijen de gevolgen van de opdracht wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden zoals omschreven in artikel 6.258 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Algemene verplichtingen van de adviseur**

9. In afwijking van artikel 11 lid 1 sub b DNR 2011 is het de adviseur gedurende de looptijd van deze overeenkomst uitsluitend toegestaan contacten met derden waaronder, maar niet beperkt tot, de pers en andere media, aan te gaan met betrekking tot het project na voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever. Deze geheimhoudingsplicht geldt eveneens voor het anderszins informatie aan derden verstrekken over het project. Dergelijke toestemming is niet vereist indien de adviseur kan aantonen dat deze contacten noodzakelijk zijn voor de realisatie van het project.
10. In afwijking van artikel 11 lid 6 DNR 2011 zijn de in het tijdschema opgenomen termijnen fatale termijnen, tenzij door partijen uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Dit betekent dat de adviseur aansprakelijk kan worden gesteld voor overschrijdingen van termijnen in het tijdschema indien deze overschrijdingen het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de adviseur. Indien de adviseur aantoont dat de overschrijding van een termijn in het tijdschema hem niet kan worden toegerekend, is de adviseur niettemin verplicht, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, een nieuw tijdschema op te stellen en ter goedkeuring aan Opdrachtgever voor te leggen.
11. In afwijking van artikel 11 lid 7 DNR 2011 zal de adviseur nimmer een aanvang maken met een volgende fase, dan nadat Opdrachtgever daartoe schriftelijk opdracht heeft verstrekt.

#### **Algemene verplichtingen van de opdrachtgever**

12. In aanvulling op artikel 12 lid 3 DNR 2011 ontslaat goedkeuring van documenten van de adviseur door Opdrachtgever nimmer de adviseur van aansprakelijkheid voor fouten en/of tekortkomingen in die documenten.
13. Het bepaalde in art. 12 lid 4 en lid 6 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.
14. In afwijking van artikel 12 lid 8 DNR 2011 vrijwaart de opdrachtgever tegen alle gevolgen van aanspraken van derden die in direct verband staan met de uitvoering van zijn verplichtingen die voortvloeien uit de overeenkomst tot het maximale bedrag zoals opgenomen onder punt 16 in deze Annex A.

#### **Aansprakelijkheid adviseur**



15. In afwijking van artikel 13 lid 1 DNR 2011 is de adviseur jegens Opdrachtgever aansprakelijk indien er sprake is van een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in de artikel 6:74 en 6:75 van het Burgerlijk Wetboek.
16. Het bepaalde in artikel 14 lid 1 en lid 2 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.

Indien de adviseur op grond van het bepaalde in deze overeenkomst aansprakelijk is, is de adviseur gehouden tot vergoeding van de door de opdrachtgever geleden directe schade alsmede maar niet uitsluitend indirecte schade bestaande uit de waardevermindering van het object en de vertragingsschade als gevolg van een te late oplevering, voor zover die te late oplevering aan de tekortkoming van de adviseur kan worden verweten. Onder de vertragingsschade zijn begrepen, de door derden bij de opdrachtgever gedeclareerde kosten ten gevolge van de vertraging, alsmede de huurderiving die optreedt als gevolg van het feit dat het object later wordt opgeleverd. Boetebedingen, imagoschade en rentederiving komen uitdrukkelijk niet voor vergoeding in aanmerking.
17. In afwijking van artikel 14 lid 5 DNR 2011 is de adviseur op gelijke wijze als voor zijn eigen tekortkomingen aansprakelijk voor tekortkomingen van een persoon, die werkt onder gezag en/of op aanwijzing van de adviseur. Indien van de adviseur om gegronde redenen niet geveerd kan worden dat hij samenwerkt met een door Opdrachtgever voorgeschreven persoon, dient hij de Opdrachtgever hiervan schriftelijk met redenen omkleed in kennis te stellen, waarna partijen met elkaar in overleg treden.
18. In afwijking van het bepaalde in artikel 14 lid 7 DNR 2011 is de adviseur, onverminderd het in de overige leden van artikel 14 DNR 2011 bepaalde, bij opdrachten die betrekking hebben op de totstandkoming van een object niet aansprakelijk voor schaden die daadwerkelijk aan de opdrachtgever worden vergoed door de voor het object afgesloten CAR-verzekering.
19. In afwijking van het bepaalde in artikel 16 lid 1 DNR 2011 vervalt de aansprakelijkheid van de adviseur na verloop van een termijn van 6,5 (zes en een half) jaar, te rekenen vanaf de opleveringsdatum van het object. Indien er sprake is van ernstige gebreken in de uitvoering van de opdracht, bedraagt de vervaltermijn 10,5 (tien en een half) jaar, te rekenen vanaf de opleveringsdatum van het object.
20. Het bepaalde in artikel 16 lid 2 tot en met 7 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.
21. Het bepaalde in artikel 17 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst. Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd haar betalingsverplichting op te schorten indien de



adviseur enige verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst en de onderhavige algemene voorwaarden niet (meer) nakomt.

#### **Vertraging of onderbreking van de opdracht**

22. Indien er sprake is van een vertraging of onderbreking van de opdracht die meer bedraagt dan 3 maanden, dan komen, in afwijking van artikel 20 lid 2 sub d DNR 2011 alleen voor vergoeding in aanmerking alle redelijkerwijs gemaakte door Opdrachtgever geaccordeerde kosten, voortvloeiend uit verplichtingen die de adviseur reeds is aangegaan met het oog op de vervulling van de opdracht te rekenen tot de dag waarop de onderbreking/vertraging schriftelijk is aangezegd.
23. In afwijking van artikel 20 lid 3 DNR 2011 is Opdrachtgever uitsluitend verplicht de betreffende schade te vergoeden, indien de onderbreking en/of de vertraging Opdrachtgever kan worden toegerekend, onverminderd de gehoudenheid van de adviseur die schade zoveel mogelijk te beperken.

#### **Opzegging opdracht**

24. Artikel 22 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.
25. Het bepaalde in artikel 29 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.
- Opdrachtgever heeft het recht deze overeenkomst zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, geheel of gedeeltelijk te ontbinden door middel van een aan de adviseur gericht aangetekend schrijven, indien:
- a. de adviseur zijn bedrijfsuitoefening geheel dan wel een wezenlijk gedeelte daarvan staakt dan wel overdraagt, dan wel indien zijn bedrijf wordt geliquideerd, vereffend en/of ontbonden;
  - b. indien de adviseur de vrije beschikking mocht verliezen over zijn vermogen of een zodanig gedeelte daarvan, respectievelijk op een zodanige wijze dat naar het oordeel van Opdrachtgever deugdelijke en tijdige uitvoering van de overeenkomst in gevaar dreigt te komen;
  - c. de adviseur (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt, aan adviseur (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend, het faillissement van adviseur wordt aangevraagd of adviseur in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt;
26. Opdrachtgever heeft na opzegging of ontbinding zoals omschreven in deze basisopdracht, het recht de opdracht door een andere adviseur uit te (doen) voeren. Opdrachtgever is gerechtigd de schade en (meer)kosten die voor Opdrachtgever (zullen) ontstaan aan adviseur in rekening



te brengen dan wel deze schade en (meer)kosten te verrekenen met hetgeen Opdrachtgever eventueel nog aan de adviseur verschuldigd mocht blijken te zijn.

27. Na beëindiging van de opdracht is de adviseur te allen tijde verplicht op eerste verzoek van de opdrachtgever binnen 5 dagen alle in zijn bezit zijnde documenten en andere informatiedragers die in het kader van de opdracht zijn vervaardigd en naar het oordeel van de Opdrachtgever noodzakelijk zijn, aan de Opdrachtgever ter hand te stellen.
28. In aanvulling op artikel 25 DNR 2011 geldt dat de in dit artikel opgenomen lijst met gronden voor de opzegging niet limitatief is en door ieder der partijen nader kan worden aangevuld. Onder opzegging van de opdracht verstaan partijen de tussentijdse opzegging van een fase van de opdracht. Beëindiging van de opdracht na afronding van een bepaalde fase wordt niet aangemerkt als een opzegging als bedoeld in de hoofdstukken 8 en 9 van DNR 2011 en leidt niet tot de betalingsverplichting als bedoeld in hoofdstuk 10 DNR 2011.
29. In afwijking van artikel 33 lid 2 DNR 2011 is Opdrachtgever, bij tussentijdse opzegging van de opdracht voor de betreffende fase, gehouden te betalen de advieskosten in de betreffende fase berekend naar de stand van de werkzaamheden ten tijde van de opzegging.
30. Het bepaalde in artikel 33 lid 3 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.
31. Het bepaalde in artikel 35 lid 3 en lid 4 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.
32. In afwijking van artikel 37 lid 3 DNR 2011 is Opdrachtgever verplicht om bij opzegging van de overeenkomst door Opdrachtgever of adviseur op grond van een toerekenbare tekortkoming of laakbaar handelen aan de kant van de adviseur, voor zover de door de adviseur verrichte werkzaamheden naar de mening van Opdrachtgever voor hem van nut zijn, de declaratie van de adviseur te voldoen tot ten hoogste 90% van het honorarium berekend naar de stand van de werkzaamheden ten tijde van de opzegging.
33. Het bepaalde in artikel 37 lid 4 en lid 5 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.
34. In afwijking van art. 38 lid 1 DNR 2011 heeft Opdrachtgever het recht het advies van de adviseur door derden te laten gebruiken (i) na beëindiging van de opdracht na afronding van een bepaalde fase, (ii) na betaling van de vergoeding als omschreven onder punten 25, 28, 31, 33 en 35 in deze bijlage I, of (iii) na ontbinding als omschreven in deze overeenkomst.



35. In afwijking van artikel 39 lid 2 DNR 2011 is Opdrachtgever, bij tussentijdse opzegging van de opdracht voor de betreffende fase, gehouden te betalen de advieskosten in de betreffende fase berekend naar de stand van de werkzaamheden ten tijde van de opzegging.
36. Het bepaalde in artikel 39 lid 3 en lid 4 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.
37. In afwijking van artikel 41 lid 2 DNR 2011 is Opdrachtgever, bij tussentijdse opzegging van de opdracht voor de betreffende fase, gehouden te betalen de advieskosten in de betreffende fase berekend naar de stand van de werkzaamheden ten tijde van de opzegging.
38. Het bepaalde in artikel 41 lid 3 en lid 4 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.
39. In afwijking van artikel 43 lid 3 DNR 2011 is Opdrachtgever verplicht om bij opzegging van de overeenkomst door Opdrachtgever of adviseur op grond van een toerekenbare tekortkoming of laakbaar handelen aan de kant van de adviseur, voor zover de door de adviseur verrichte werkzaamheden naar de mening van Opdrachtgever voor hem van nut zijn, de declaratie van de adviseur te voldoen tot ten hoogste 90% van het honorarium berekend naar de stand van de werkzaamheden ten tijde van de opzegging.
40. Het bepaalde in artikel 43 lid 4 en lid 5 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.

#### **Eigendom- en auteursrecht adviseur**

41. Het is Opdrachtgever te allen tijde toegestaan zonder instemming van de adviseur het in artikel 1 bedoelde bouwwerk aan te passen, geheel of gedeeltelijk te slopen en/of te renoveren, wanneer de bouwtechnische staat van het gebouw dat naar het oordeel van Opdrachtgever vereist of wanneer Opdrachtgever op grond van redelijke overwegingen daartoe besluit.
42. In afwijking van artikel 46 lid 1 en lid 3 DNR 2011 verleent de adviseur met het aanvaarden van de opdracht aan Opdrachtgever toestemming en alle overige medewerking tot alle openbaarmakings- en verveelvoudigingshandelingen in de meest ruime zin van tekeningen, schetsen, foto's en andere afbeeldingen van het bouwproject.
43. In afwijking van artikel 47 lid 2 DNR 2011 zijn de kosten als bedoeld in artikel 47 lid 1 van de DNR 2011 begrepen in het honorarium van de adviseur.



44. In afwijking van artikel 48 lid 1 DNR 2011 heeft de adviseur het recht het werk te herhalen na schriftelijke toestemming van Opdrachtgever. Opdrachtgever kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
45. In afwijking van artikel 48 lid 2 DNR 2011 verleent de adviseur met het aanvaarden van de opdracht aan Opdrachtgever toestemming het werk te herhalen

#### **Financiële bepalingen**

46. In aanvulling op artikel 50 DNR 2011 wordt in de advieskosten eveneens geacht te zijn begrepen de vergoeding voor alle andere werkzaamheden die de adviseur voor een behoorlijke uitvoering van de opdracht moet verrichten. Deze werkzaamheden zullen niet afzonderlijk worden vergoed tenzij zulks voorafgaand aan de uitvoering daarvan schriftelijk is overeengekomen tussen adviseur en Opdrachtgever.
47. In aanvulling op artikel 50 DNR 2011 wordt in de advieskosten eveneens geacht te zijn begrepen deelname aan bewonersbijeenkomsten alsmede de vergoeding voor tekeningen en beeldmateriaal bestemd voor informatieverstrekking aan de eindgebruiker.
48. Het bepaalde in artikel 53 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.
49. Het bepaalde in artikel 54 lid 2 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.
50. In aanvulling op artikel 55 lid 1 DNR 2011 kunnen wijzigingen als bedoeld in dit artikel uitsluitend zijn ingrijpende wijzigingen van het Programma van Eisen dan wel ingrijpende wijzigingen als gevolg van veranderingen van overheidsvoorschriften of overheidsbeschikkingen. Veranderende detailleringen kunnen nimmer als (ingrijpende) wijzigingen in de zin van artikel 55 lid 1 DNR 2011 worden aangemerkt.
51. Het bepaalde in artikel 55 lid 3 DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.
52. Het bepaalde in artikel 56 lid 7 en 9 van de DNR 2011 is niet van toepassing op deze overeenkomst.