

## Publicatie

Auteur: M.S. Houweling, Susanne van de Pest, Brim Tonino, Jan Borman en Adinda de Jonge  
Verschenen in: Cobouw mei 2021  
Datum: 14-05-2021  
Titel: Nieuw modelovereenkomst Bouwteam: Wat is gewijzigd?

In 1992 werd door VGBouw een Model Bouwteamovereenkomst gepubliceerd. Deze modelovereenkomst wordt tot op heden in de praktijk veelvuldig gebruikt. Gezien de ervaringen die met deze modelovereenkomst zijn opgedaan en de ontwikkelingen die in de bouwpraktijk plaatsgevonden hebben, is dit model na bijna dertig jaar aan vervanging toe en om die reden verscheen recent een nieuwe modelovereenkomst, getiteld: “Koninklijke Bouwend Nederland Model Bouwteamovereenkomst 2021”.

### **Noodzaak tot vervanging**

Hoewel er vóór 1992 al regelmatig met bouwteams bij de voorbereiding van bouwprojecten werd gewerkt, bestond toentertijd geen modelovereenkomst waarin de rechten en plichten van de opdrachtgever en de aannemer als lid van bouwteam waren geregeld. In 1992 werden deze rechten en plichten voor het eerst vastgelegd in een Model Bouwteamovereenkomst van VGBouw. In die tijd was het nog gebruikelijk dat de aannemer pas tot het bouwteam toetrad als er al een vergevorderd ontwerp was opgesteld. In de modelovereenkomst uit 1992 wordt er daarom vanuit gegaan dat het bouwteam een volledig uitgewerkt ontwerp maakt, op basis waarvan de aannemer de werkzaamheden uitvoert. De laatste jaren gaat dat vaak anders, aangezien de aannemer vaak al bij het ontwerpproces wordt betrokken. De opdrachtgevers onderbreken dan bij een bepaalde fase de uitwerking van het ontwerp - bijvoorbeeld

bij VO of DO - waarna de aannemer de verdere werkzaamheden oppakt.

### **Belangrijkste wijzigingen**

In de nieuwe modelovereenkomst van Bouwend Nederland is een aantal belangrijke veranderingen opgenomen ten opzichte van het oude model. Wij noemen enkele belangrijke veranderingen:

#### *Moment van toetreding aannemer*

1. Daar waar de oude modelovereenkomst ervan uitgaat dat een aannemer pas tot het bouwteam toetreedt nadat er een nagenoeg compleet ontwerp gemaakt is, biedt het nieuwe model ook de mogelijkheid dat een aannemer al in een eerder stadium van het ontwerpproces wordt betrokken. Daardoor wordt aangesloten bij de ontwikkelingen in de bouwbranche. Wel worden er op beide mogelijkheden andere voorwaarden van toepassing verklaard. Als een bouwteam een volledig uitgewerkt ontwerp maakt, waarna vervolgens de aannemer toetreedt tot het bouwteam, dan wordt de vervolgovereenkomst met de aannemer beheerst door de UAV. Indien het ontwerp daarentegen (nog) niet volledig zou zijn uitgewerkt, dan zijn op de vervolgovereenkomst met de aannemer de UAV-CG van toepassing.

## *Verdeling werkzaamheden*

2. Daarnaast biedt het nieuwe model de mogelijkheid aan partijen om zelf de werkzaamheden te verdelen. Dit in tegenstelling tot de oude modelovereenkomst waarbij sprake is van een standaardverdeling van de werkzaamheden tussen de betrokken partijen. Voor elk van de partijen waren er daardoor vaststaande werkzaamheden. De nieuwe modelovereenkomst zorgt ervoor dat partijen zelf kunnen bepalen welke werkzaamheden voor rekening van een partij komen. Zodoende biedt het nieuwe model meer ruimte voor maatwerk.

## *Taakstellend budget*

3. Verder wordt er in de nieuwe modelovereenkomst een taakstellend budget geïntroduceerd van de opdrachtgever voor de te verrichten werkzaamheden. Het gaat om het budget voor het aan de aannemer op te dragen werk. Het is van groot belang dat dit budget met de nodige zorgvuldigheid wordt vastgesteld, zodat er sprake is van een reëel budget voor de werkzaamheden. Als de aannemer een prijsaanbieding doet die past binnen

het taakstellend budget, dan komt - volgens het nieuwe model - de aannemingsovereenkomst tot stand.

## *Wijziging samenstelling bouwteam*

4. Tot slot worden er in het nieuwe model regels gesteld met betrekking tot de wijziging van de samenstelling van het bouwteam. In het oude model waren dergelijke regels niet opgenomen. De nieuwe modelovereenkomst biedt twee mogelijkheden tot wijziging van het bouwteam. Allereerst door het toe- of uittreden van hulppersonen en in de tweede plaats door wijziging van de personen die namens de opdrachtgever, de aannemer of een hulppersoon zitting hebben in het bouwteam.

## **Klaar voor de toekomst**

Door de opgedane ervaringen met de Model Bouwteamovereenkomst 1992 en de ontwikkelingen die zich voorgedaan hebben in de bouwbranche, was het voor de praktijk van belang dat er een nieuwe modelovereenkomst zou komen die meer up-to-date is. Met de komst van Model Bouwteamovereenkomst 2021 is deze er nu gekomen. Een begrijpelijke modelovereenkomst waar de bouwpraktijk goed mee vooruit kan!

Auteurs: bouw- en aanbestedingsrecht specialisten Marc Houweling, Susanne van de Pest, Brim Tonino, Jan Borman en Adinda de Jonge (Team Bouw & Vastgoed bij Van der Feltz advocaten N.V.).

VAN DER FELTZ

a d v o c a t e n