



Het bouwteam: nieuwe modelovereenkomsten

Bouwen in een bouwteamverband is nog altijd populair. Door als opdrachtgever, ontwerpers en aannemer al vroegtijdig intensief samen te werken worden in de regel voor alle betrokken partijen voordelen behaald. Voor het vastleggen van de afspraken wordt al bijna 30 jaar veruit het meest gebruik gemaakt van de modelovereenkomst van VGBouw uit 1992. Opvallend genoeg zijn er recentelijk in korte tijd twee nieuwe modellen verschenen: één van Bouwend Nederland en één van Duurzaam Gebouwd. Deze modellen verschillen behoorlijk van elkaar. Wat kenmerkt deze modellen en welk model heeft de voorkeur?

Bouwend Nederland Model Bouwteamovereenkomst 2021

Het model van Bouwend Nederland heeft het model van VGBouw uit 1992 als uitgangspunt genomen en dit aangepast aan de huidige tijd. Hierdoor is sprake van een herkenbaar en goed toepasbaar model. Eén van de meest opvallende wijzigingen is dat het nieuwe model partijen de mogelijkheid biedt om de aannemer in iedere fase van de ontwerpwerkzaamheden tot het bouwteam te laten toetreden. Dit kan in de VO, DO of UO-fase zijn. Afhankelijk van de keuze die partijen hierin maken, zijn op de uiteindelijke aannemingsovereenkomst de UAV 2012 (bij een uitgewerkt ontwerp) of de UAV-GC 2005 (bij een niet of niet volledig uitgewerkt ontwerp) van toepassing.

Hiernaast biedt het nieuwe model van Bouwend Nederland partijen meer mogelijkheden om zelf de werkzaamheden

te verdelen en te bepalen voor wiens rekening en risico bepaalde werkzaamheden komen. Ook introduceert het nieuwe model een taakstellend budget van de opdrachtgever voor het aan de aannemer op te dragen werk. Al deze vernieuwingen zijn zeer welkom.

Modelovereenkomst Bouwteam DC 2020 (Duurzaam Gebouwd)


Duurzaam Gebouwd is een kennisplatform op het gebied van duurzaamheid in de bouw. Vanuit dit platform is gewerkt aan een volledig nieuwe bouwteamovereenkomst. Doordat sprake is van een geheel nieuwe bouwteamovereenkomst is deze minder herkenbaar dan het model van Bouwend Nederland. Bovendien is dit model minder evenwichtig, doordat het ten aanzien van ontwerpverantwoordelijkheid, aansprakelijkheden en de overdracht van intellectuele eigendomsrechten meer in het voordeel is van de

opdrachtgever. Dit is jammer, omdat juist bij een bouwteamovereenkomst partijen belang hebben bij een evenwichtige verdeling van rechten en plichten. In artikel 12 van de modelovereenkomst is uitgebreid, maar daardoor ook niet eenvoudig, omschreven hoe de aannemingsovereenkomst uiteindelijk tot stand dient te komen. Al met al heeft het model van Duurzaam Gebouwd nog (te) veel haken en ogen.

Conclusie

Inmiddels heb ik beide nieuwe modellen in de praktijk voorbij zien komen en is mijn eerste ervaring in lijn met het hiervoor geschetste beeld: het nieuwe model van Bouwend Nederland wordt beter en eenvoudiger toegepast dan het model van Duurzaam Gebouwd. Mocht u een keuze moeten maken voor één van beide modellen, dan adviseer ik het model van Bouwend Nederland.

Deze column is geschreven door:



Robert de Vries, advocaat bouwrecht en vastgoed.
E-mailadres: robert.devries@kienhuishoving.nl | Telefoonnummer: 088 - 480 41 01