

Q&A Webinar
'Werken in een Bouwteamverband'
onderdeel van de Gemeentedagen 2020

Martijn Jongmans en Wouter de Vries
13-11-2020



Q&A webinar 'Werken in een Bouwteamverband' onderdeel van de Gemeentedagen 2020 (13 november 2020)

1. Hoe wordt de aannemer geselecteerd voor dat bouwteam? Zit daar een inschrijving bij?

Er zijn verschillende wijzen om een aannemer te selecteren voor deelname aan een bouwteam. Indien de waarde van deelname aan het bouwteam en/of de daaruit (mits prijsovereenstemming wordt bereikt) voortvloeiende bouwopdracht het toepasselijke Europese drempelbedrag overschrijdt (EUR 214.000 voor diensten en EUR 5.350.000 voor werken), moet de opdracht Europees worden aanbesteed. Zie onder meer ook sheet 37 van de tijdens het seminar getoonde presentatie.

2. Is het verstandig om als organisatie 'eigen / typische' aanvullingen te maken c.q. te formuleren op de standaardvoorwaarden UAV2012?

Wij geven in overweging om "standaard voorwaarden" zoals de UAV 2012, UAV-GC 2005 en DNR 2011, kritisch te bezien voordat deze worden toegepast en zo nodig project- of organisatiespecifieke wijzigingen of aanvullingen vast te stellen.

Daarbij merken wij wel op dat de Gids Proportionaliteit voorschrijft dat afwijkingen van de UAV 2012 of de UAV-GC 2005 zijn toegestaan mits de reden voor de afwijking deugdelijk wordt gemotiveerd. De reden hiervoor is dat de UAV 2012 en de UAV-GC 2005 paritair door vertegenwoordigers van opdrachtgevers en opdrachtnemers / aannemers zijn opgesteld en aldus geacht worden een goed evenwicht te vormen tussen de relevante belangen.

Dit geldt niet voor de DNR 2011. De DNR 2011 zijn eenzijdig opgesteld door de branchevereniging(en) van de architecten- en adviseursbranche. Afwijken daarvan is zonder meer toegestaan.

3. Wie schrijft in welke fase de stukken in een bouwteam?

Iedere partij aan het bouwteam houdt zijn eigen verantwoordelijkheid en is verantwoordelijk voor zijn eigen inbreng. Dat betekent dat de adviseurs van opdrachtgever in beginsel de gebruikelijke (ontwerp)documenten opstellen, aannemer levert zijn input vanuit zijn kostendeskundigheid en zijn uitvoeringsdeskundigheid.

4. Moet er geen kennis over contractmanagement aan de kant van OG in het bouwteam zitten?

Opdrachtgever is verantwoordelijk voor de aansturing van de deelnemers van het bouwteam, dat vergt ook contractmanagement. Voor zover opdrachtgever deze kennis niet in huis heeft, kan deze intern worden ingekocht.

5. Kan een aannemer die heeft geparticipeerd in een bouwteam ook de opdracht nog gaan uitvoeren?

Ja dat kan. Het recht van de aan het bouwteam deelnemende aannemer om als eerste en exclusief een aanbidding te mogen doen voor de realisatie van het werk, is een van de kernelementen van de samenwerking in bouwteamverband. Zoals hiervoor ook toegelicht, heeft dit invloed op de aanbesteding van het bouwteammodel.

6. *Wij merken dat aannemers toch passief zijn in het bouwteam, met enkele uitzonderingen.*

In de praktijk blijkt het goed te werken als een aannemer een separate vergoeding krijgt voor zijn participatie in het bouwteam. Daarnaast is het van belang om de taken van aannemer in het bouwteam en de verwachtingen die opdrachtgever daarvan heeft duidelijk te omschrijven in de bouwteamovereenkomst. Indien de aannemer zich daar niet aan houdt, dan is het aan opdrachtgever om aannemer daar van het begin af aan op aan te spreken en hierop zo nodig bij te sturen.

7. *Bij een aanbesteding van een bouwteam kan je toch ook de uitvoering bij de aannemer van het bouwteam leggen?*

Dat klopt, mits dit deugdelijk is meegenomen (vermeld) bij de aanbesteding van de bouwteamovereenkomst. Het moet voor de marktpartijen duidelijk zijn dat uit de bouwteamdeelname in beginsel ook een realisatieopdracht zal voortvloeien.

8. *Geeft het model 1992 een positivere gespreksbasis over de gezamenlijke inhoud dan het eenzijdiger model 2020 dat discussie geeft?*

Het model uit 1992 heeft zich in de praktijk bewezen voor bouwteams die uiteindelijk zullen leiden tot een traditioneel contract op basis van de UAV 2012. Het model van Duurzaam Gebouwd uit 2020 zal zich in de praktijk nog moeten bewijzen. Vanuit de zijde van Bouwend Nederland is er op een eerder (later nog gewijzigd) model van de bouwteamovereenkomst van Duurzaam Gebouwd veel kritiek geuit, het model zou te eenzijdig zijn. Wij horen verder terug dat het model als complex wordt ervaren. Voor beide modellen geldt echter dat zij hoe dan ook moeten worden aangepast door opdrachtgever op de specifieke wensen van opdrachtgever en de kenmerken van het project. Daarbij kunnen ook eventuele scherpe randjes / onvolkomenheden van deze modellen worden afgeslepen.

9. *Zouden de Aedes voorwaarden ook toegepast kunnen worden?*

De Aedes model bouwteamovereenkomst kan ook worden toegepast, al is deze modelovereenkomst wel specifiek opgesteld voor de situatie dat een woningcorporatie optreedt als opdrachtgever.

10. *Slide 22, eerste bullit: uitnodiging door aannemer / ON toch?*

Nadat het ontwerp is afgerond, nodigt opdrachtgever aannemer uit tot het doen van een (eerste) aanbidding.

11. *Wat is de verhouding/relatie tussen deze 'onderhandelingen' en het aanbestedingsrecht?*

De aanbestedingsregels zijn tijdens de prijsonderhandelingen nog onverkort van toepassing. Dit betekent onder meer dat de opdracht niet wezenlijk mag worden gewijzigd. De kaders van de vraagspecificatie, waaronder financiële randvoorwaarden, zoals een plafondbedrag, mogen in beginsel niet worden gewijzigd. Hetzelfde geldt voor de eenheidsprijzen, risico-opslagen en eventuele winstpercentages die de aannemer tijdens de gecombineerde aanbesteding heeft aangeboden. Dit kan anders zijn in de gevallen waarin de aanbestedingswet een wijziging toestaat, bijvoorbeeld als gevolg van een wijzigingsclausule (art. 2.163c Aanbestedingswet 2012).

12. Slide 28: IE toch geregeld via eigen voorwaarden? (In het algemeen)

IE-rechten worden in veel gevallen geregeld in de algemene voorwaarden. Toch blijft het van belang om steeds goed te controleren of dit in voorkomend geval en voor het specifieke project in kwestie goed is geregeld. Dat doet zich met name voelen indien de realisatiefase uiteindelijk aan een ander wordt opgedragen dan de aannemer die heeft deelgenomen aan het bouwteam.

13. Het blijkt dat diverse waarborgen van risico's nodig zijn bij het bouwteam model. Wegen deze risico's op tegen de positieve punten van een bouwteam?

In ieder contract dient in de fase van contractvorming aandacht te worden besteed aan de risico's teneinde deze in de overeenkomst te ondervangen. Het is aan de aanbestedende dienst om af te wegen of de voordelen van een bouwteam opwegen tegen de risico's die erbij horen. In de praktijk horen wij veel positieve geluiden over de samenwerking in bouwteamverband.

14. Prikkel: waar eindigt wat 'je normaal gesproken moet doen' en wat geen normale inspanning meer is? Hangt dat af van de opdrachtwaarde?

In een bouwteam wordt van een aannemer meer gevraagd dan in de klassieke situatie waar de aannemer inschrijft op een reeds afgerond ontwerp. In bouwteam moet aannemer een proactieve rol innemen, waarbij zijn kennis van bouwkosten en het uitvoeringsproces in wordt gebracht en indien aan de orde wijzigingen worden voorgesteld. In het algemeen wordt passend geacht om daar een vergoeding tegenover te stellen. Daar zijn verschillende opties voor, bijvoorbeeld een vaste vergoeding, een vergoeding op regiebasis of enkel een vergoeding als de opdracht uiteindelijk niet aan aannemer wordt gegund. Uit de praktijk horen wij dat het goed werkt om de aannemer een vergoeding toe te kennen voor zijn rol in het bouwteamverband, onafhankelijk van het al dan niet gunnen van de realisatieopdracht.

15. Je kan toch ook een getrapte aanbesteding doen?

Een getrapte aanbesteding is mogelijk. Echter, een gecombineerde aanbesteding van een adviesopdracht in combinatie met het recht op uitvoering van het werk (onder voorbehoud van prijsovereenstemming) heeft in veel gevallen de voorkeur. Wanneer bij een getrapte aanbesteding eerst separaat de adviesdienst wordt aanbesteed en de aannemer op die manier een plaats in het bouwteam verwerft, kan de aanbestedende dienst de aannemer als lid van het bouwteam bij een getrapte aanbesteding vervolgens niet een-op-een de opdracht verstrekken tot uitvoering van het werk. Dit kan ertoe leiden dat de samenwerking in het bouwteam minder goed uit de verf komt.

16. Juist bij een bouwteam zou levenscycluskosten toch veel interessanter / actueler zijn?

In de praktijk zien wij deze combinatie nog niet veel. Toepassing van levenscycluskosten als gunningscriterium is in de praktijk niet eenvoudig vanwege de stand van het ontwerp tijdens de aanbesteding. Wel kan via de vormgeving van de gunningscriteria / selectiecriteria worden geselecteerd op een aannemer die ervaring heeft met het optimaliseren van een ontwerp aan de hand van levenscycluskosten. Anderzijds is dit wellicht meer iets dat in een bouwteam thuishoort bij de architect en andere ontwerpde adviseurs.

17. *Sheet 37. Zijn die gunningscriteria smart te beschrijven? Je hebt er toch alleen maar wat aan als ze meetbaar zijn? Maw het worden KPI's voor de uitvoering.*

Niet alle gunningscriteria hoeven een-op-een terug te komen als KPI's in het contract. Met betrekking tot kwalitatieve gunningscriteria is de verplichting tot het betrachten van transparantie in de jurisprudentie als volgt geconcretiseerd. Van belang is dat (i) zodanige criteria worden geformuleerd dat het voor een kandidaat inschrijver volstrekt duidelijk is aan welke kwaliteitseisen hij moet voldoen, (ii) de inschrijvingen aan de hand van een zo objectief mogelijk systeem worden beoordeeld en (iii) de aanbestedende dienst zijn uiteindelijke keuze motiveert op een wijze die het voor de afgewezen inschrijvers mogelijk maakt om (a) de wijze waarop de beoordeling heeft plaatsgevonden te toetsen en (b) te controleren of de beoordeling de (voorlopige) gunningsbeslissing rechtvaardigt.

Deze uitgangspunten laten onverlet dat enige mate van subjectiviteit bij de beoordeling van een kwalitatief gunningscriterium onvermijdelijk is en dat de aanbestedende dienst bij een dergelijk criterium de inschrijvers enige vrijheid kan laten om hun inventiviteit te tonen.

18. *Sheet 39. Dat is dan een trucje?*

Een herzieningsclausule moet duidelijk, nauwkeurig en ondubbelzinnig zijn en de omvang en de aard van mogelijke wijzigingen omschrijven (art. 2.163c Aw). Deze stringente voorwaarden voorkomen dat herzieningsclausules als 'trucje' kunnen worden gebruikt om nieuwe opdrachten onderhands te gunnen.

19. *Hoe ziet u de beoogde regel en wijzigingsruimte via het bouwteam vs de bestuursrechtelijk beveogdheden van de raad tav het bestemmingsplan etc.?*

Op het moment dat de gemeente op dit punt wijzigingen voorziet of dat risico wil afdekken zou dit via een herzieningsclausule ondervangen kunnen worden.

20. *Kan artikel 2.163d of e niet worden toegepast?*

Ja, dan kan, mits aan de voorwaarden voor deze artikelen is voldaan. Dat valt op voorhand niet te voorspellen. Omdat middels een herzieningsclausule (art. 2.163c Aw) kan worden geanticipeerd op mogelijke wijzigingen, hebben we deze bepaling er tijdens de presentatie uitgelicht.

21. *Dit omdat ondubbelzinnig niet altijd even makkelijk is en niet alles is te voorzien.*

Eens. De artikelen 2.163 d of e Aw vormen voor onvoorziene situaties mogelijk een geschikt vangnet om niet opnieuw te hoeven aanbesteden.

22. *Sheet 40: het is moeilijk marktconformiteit te bepalen zonder afspraken te maken over wat dat dan inhoud toch?*

Klopt, om discussies zoveel mogelijk te voorkomen is het zaak om aan in de aanbestedingsstukken duidelijk aan te geven wat onder marktconforme prijzen wordt verstaan.

23. *Of het innovatiepartnership.*

Terechte aanvulling, met dien verstande dat deze procedure zelf elementen bevat van een bouwteam samenwerking en in die zin eerder een alternatief is voor een bouwteam dan een geschikte aanbestedingsprocedure om een aannemer voor het bouwteam te selecteren.

Contact

Heeft u nog vragen? Aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.

Martijn Jongmans | mjongmans@akd.eu

Wouter de Vries | wdevries@akd.eu