

Leeswijzer bij Model Basisopdracht Adviseurs (april 2013)

Uitgever: Aedes vereniging van woningcorporaties en NEPROM

Aedes verwijst u graag naar de volgende bijbehorende documenten:

- [Model Basisopdracht \(april 2013\)](#)
- [Annex A \(april 2013\)](#)

vereniging van
woningcorporaties





Leeswijzer Aedes – Neprom Model Basisopdracht Adviseurs

1.1 Aedes en Neprom hebben in samenwerking met bedrijfsjuristen binnen de Neprom, de Werkgroep Bedrijfsjuristen van Aedes en VBTM Advocaten een Aedes – Neprom model basisopdracht met bijbehorende voorwaarden opgesteld voor hun leden. In deze leeswijzer vindt u een toelichting die u behulpzaam kan zijn bij het gebruik van deze documenten.

1.2 **Wanneer kan de model opdracht worden gebruikt?**

De model adviesopdracht sluit aan op de algemene voorwaarden zoals die zijn opgenomen in De Nieuwe Regeling (DNR 2011). Dit zijn standaardvoorwaarden die zijn opgesteld door de Branchevereniging van Architecten (BNA) in overleg met de Branchevereniging voor advies- en ingenieursbureaus (NL-Ingenieurs). Tal van partijen in het bouwproces zoals architecten, installatieadviseurs, constructeurs, asbestinventarisatieadviseurs, landschapsarchitecten etc. maken vaak gebruik van de DNR 2011.

Wanneer er sprake is van dienstverlening in het bouwproces kan vrijwel altijd deze modelopdracht worden gebruikt.

1.3 **Waarom is een modelopdracht door Aedes en Neprom opgesteld?**

De DNR 2011 zijn contractvoorwaarden die eenzijdig door de brancheverenigingen van de architecten en ingenieurs zijn opgesteld.

In de praktijk ontstaat regelmatig discussie over deze voorwaarden en hebben opdrachtgevers vaak al eigen opdrachten en eigen lijsten van afwijkingen op de DNR. Soms gaan die afwijkingen verder dan als redelijk moet worden beschouwd. Bovendien is het voor adviseurs die met meerdere opdrachtgevers werken ondoorzichtig als steeds weer andere afwijkingen op de voorwaarden worden gehanteerd. Aedes en Neprom hebben gemeend dat het in het kader van het professioneel opdrachtgeverschap van hun leden bruikbaar is een model te ontwikkelen van een adviesopdracht met de meest gebruikelijke afwijkingen op de DNR dat door hun leden in de praktijk kan worden gebruikt. Uiteraard is het gebruik van dit model niet een verplichting.

Bij het opstellen van dit model is geprobeerd te komen tot voorwaarden die redelijk zijn voor opdrachtgever en opdrachtnemer. Daarnaast is geprobeerd te komen tot een zekere vereenvoudiging en uniformiteit.

Het model heeft als voordeel dat het discussies op projectbasis kan voorkomen. De adviseur weet waar hij aan toe is als hij een opdracht aanvaardt en weet welke afwijkingen hij kan verwachten.



1.4 **Waarom afwijken van DNR 2011?**

In de DNR 2011 is een gecompliceerde regeling opgenomen om te komen tot een beëindiging van de opdracht. In het model is deze regeling sterk vereenvoudigd. Het uitgangspunt is dat wanneer het niet klikt tussen adviseur en opdrachtgever de opdracht moet kunnen worden beëindigd. Uiteraard dient de adviseur daarbij wel te worden betaald voor hetgeen hij heeft gedaan.

De DNR kent een boete bij beëindiging die neerkomt op 10% van het restant van de werkzaamheden die de adviseur dan niet heeft uitgevoerd.

Voor een dergelijke boete is geen plaats meer in het huidige wettelijke systeem.

Alleen in uitzonderingsgevallen kan een boete redelijk zijn.

Daarnaast beperkt DNR 2011 in sterke mate de aansprakelijkheid van de adviseur. Wanneer de adviseur fouten maakt is hij volgens DNR 2011 slechts aansprakelijk tot het bedrag van het honorarium. Die aansprakelijkheidsbeperking is volgens Aedes en Neprom niet meer van deze tijd. De financiële gevolgen van fouten van een adviseur kunnen zeer ingrijpend zijn. Dit betekent dat in dit model de adviseur zijn aansprakelijkheid niet kan ontlopen boven een bedrag van het honorarium.

De verzekeraarbaarheid daarvan is besproken met verschillende grote verzekeraars van adviseurs. Zij onderschrijven de zienswijze van Aedes en Neprom en zijn bereid hiervoor in de standaardpolis dekking te verlenen.

1.5 **Hoe is dit model tot stand gekomen?**

De bedrijfsjuristen binnen Aedes en Neprom hebben verschillende afwijkende contractvoorwaarden die in de praktijk gehanteerd worden bij elkaar gebracht. Hieruit is met begeleiding door VBTM Advocaten één concept-document gemaakt dat vervolgens besproken is met grote verzekeraars van adviseurs. Deze verzekeraars hebben te kennen gegeven dat de aansprakelijkheidsregeling zoals die is opgenomen in het model door een verzekeringspolis kan worden gedekt zonder dat daarvoor in beginsel extra kosten verschuldigd zijn. Uiteraard is de definitieve beslissing omtrent de dekking die een verzekeraar verleent afhankelijk van de aard van het project, de kennis en reputatie van de adviseur alsmede het schadeverleden van het bureau waarbij de adviseur werkzaam is.

Dit model is naar de mening van Aedes en Neprom een evenwichtig document geworden dat recht doet aan de belangen van opdrachtgever en adviseurs.

1.6 **Waarom is er een splitsing gemaakt tussen de basisopdracht en een bijlage met afwijkingen op de DNR 2011?**

De DNR 2011 kent een splitsing in een basisopdracht en algemene voorwaarden. Dat systeem is in dit model overgenomen. De afwijkingen op de basisopdracht van DNR 2011 zijn in de Aedes - Neprom basisopdracht geformuleerd. Daarnaast is in de bijlage daarbij (annex A) overzichtelijk aangegeven op welke onderdelen wordt afgeweken van de regeling in DNR 2011. Door de afwijkingen overzichtelijk samen te brengen in één document kan de adviseur dit sneller beoordelen.



1.7 *Moet de adviseur elke keer de lijst met afwijkingen ondertekenen?*

Het is van belang dat de lijst van afwijkingen steeds wordt gehecht aan de basisopdracht, tezamen met de andere annexen. De basisopdracht behoeft alleen te worden getekend en de annexen voor akkoord te worden geparafeerd. Dit geldt dus ook voor de lijst met afwijkingen op de DNR 2011 (annex A). Wanneer deze annex niet wordt toegevoegd aan de overeenkomst en niet wordt geparafeerd, bestaat het risico dat de adviseur stelt dat deze niet van toepassing is. In dat geval zal de opdrachtgever moeten bewijzen dat de lijst met afwijkingen wel degelijk is overeengekomen.

Om niet in die positie te geraken wordt geadviseerd aan iedere basisopdracht met een adviseur die wordt gesloten de lijst met afwijkingen (annex A) toe te voegen.

1.8 *Wat betekent deze basisopdracht voor de samenwerking tussen opdrachtgever en adviseur?*

Aedes en Neprom verwachten dat het professioneel opdrachtgeverschap wordt bevorderd wanneer deze basisopdracht wordt gebruikt. De opdrachtgever kan er op vertrouwen dat de risico's met betrekking tot beëindiging van de opdracht en de aansprakelijkheid van de adviseur beter zijn geregeld.

Tegelijkertijd is het voordeel voor de adviseur dat hij bij de basisopdracht beter weet welke afwijkingen hij op de DNR 2011 kan verwachten.

Tenslotte is het zo dat redelijke en heldere contractvoorwaarden het proces van samenwerking kunnen verbeteren.

2 Toelichting bij de artikelen

2.1 *Bij artikel 1: de opdracht*

DNR 2011 kent een standaard taakbeschrijving (STB)¹. Dat is een software programma dat de onderling afgestemde taken van alle bij het bouwproces relevante ontwerpdisciplines bevat.

Aan de hand van het STB kunnen uitgebreidere taken van een adviseur zoals bijvoorbeeld een architect worden beschreven.

Voor eenvoudige adviesopdrachten is het STB minder geschikt.

2.2 *Bij artikel 1.4*

Van belang is met de adviseur een bedrag aan uitvoeringskosten af te spreken waarvoor het werk moet worden gerealiseerd. Dit is het taakstellend budget. De adviseur heeft de taak zich voortdurend af te vragen of zijn adviezen passen binnen het taakstellend budget. Is dat niet het geval, dan is hij verplicht de opdrachtgever te waarschuwen en zo nodig de adviezen of ontwerpen aan te passen in overleg met de opdrachtgever.

¹ Deze valt eenvoudig te downloaden van internet via www.bna.nl.



2.3 **Bij artikel 1.5**

Uitgebreidere adviesopdrachten, zoals de opdracht voor de architect, worden per fase opgedragen. In dit artikel is een verdeling gemaakt van de advieskosten.

Het bedrag van de advieskosten is vast. Voor bijkomende kosten is geen plaats, tenzij dat uitdrukkelijk anders is afgesproken.

Wanneer een fase is afgelopen heeft de adviseur niet zonder meer recht op een vervolgoopdracht.

Eerst dient de opdrachtgever de verrichtte werkzaamheden goed te keuren. Vervolgens dient de adviseur schriftelijk opdracht te krijgen voor een vervolgfase.

2.4 **Bij artikel 1.6**

De aansprakelijkheid van de adviseur is beperkt tot een bedrag van € 1.000.000,-- bij opdrachten waarbij het taakstellend budget niet meer bedraagt dan € 10.000.000,--. Anders dan DNR 2011 is die aansprakelijkheid niet afhankelijk van de omvang van de opdracht of het honorarium dat de adviseur ontvangt.

Van een deskundig en professioneel werkend adviseur mag worden verwacht dat deze aansprakelijk is voor de gevolgen van fouten ongeacht de hoogte van het honorarium. Deze clausule is afgestemd met verzekeraars van adviseurs.

In de praktijk kan het aanbeveling verdienen eerst een risicoanalyse te maken van het project. Al naar gelang de uitkomst daarvan, zou er aanleiding kunnen zijn af te wijken van de standaardregeling die is opgenomen in artikel 1.6 en daarin hogere of lagere bedragen te vermelden. Wanneer hogere bedragen worden vermeld is het wel van belang te controleren of dit overeenstemt met de dekking in de polis van de adviseur. Meer over de dekking van de aansprakelijkheid is geregeld in annex A.

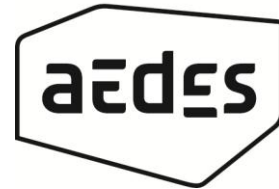
3 Annex A

3.1 **Bij artikel 5**

In dit artikel wordt een regeling getroffen voor het geval de opdrachtgever wil dat de adviseur zorgdraagt voor de coördinatie van werkzaamheden van derden. Deze regeling is uiteraard alleen van toepassing wanneer de opdrachtgever ook derden-adviseurs heeft ingeschakeld. De derden-adviseurs worden vermeld in de basisopdracht onder artikel 8.

Worden later nog derden-adviseurs toegevoegd, dan kan de opdrachtgever dit schriftelijk aan de adviseur laten weten per brief of in een overlegvergadering waarvan een verslag wordt gemaakt.

Worden geen derden-adviseurs ingeschakeld of wil de opdrachtgever de coördinatie zelf blijven voeren, dan zal artikel 8 in de basisopdracht niet van toepassing verklaard worden of worden doorgehaald. Uiteraard is dan artikel 6 lid 3 DNR 2011 ook niet van toepassing.



3.2 ***Bij artikel 7***

In artikel 9 DNR 2011 is vastgelegd dat er omstandigheden kunnen zijn die aanleiding geven de opdracht aan te passen.

In artikel 9 lid 3 is het uitgangspunt dat dan ook de advieskosten worden aangepast.

Aedes en Neprom menen dat dat niet juist is. In beginsel leidt aanpassing van de opdracht niet tot aanspraak van de adviseur op bijbetaling. Er zijn echter omstandigheden denkbaar waarin de aanpassing het gevolg is van keuzes van de opdrachtgever die voor de adviseur tot daadwerkelijk meer werk leiden. In dat geval is het uiteraard wel redelijk dat de advieskosten worden aangepast.

3.3 ***Bij artikel 14***

In dit artikel is bepaald dat wanneer de adviseur bij de uitvoering van zijn opdracht schade toebrengt aan derden hij de opdrachtgever daarvoor vrijwaart. Een voorbeeld daarvan kan zijn een adviseur die bij de uitvoering van zijn ontwerp inbreuk maakt op het auteursrecht van een architect. Wanneer die architect de opdrachtgever aanspreekt zal de adviseur de schadeclaim moeten afwikkelen.

3.4 ***Bij artikel 15 t/m 21: aansprakelijkheid adviseur***

Deze artikelen doorbreken aansprakelijkheidsbeperkingen in de DNR 2011 om te komen tot een evenwichtige aansprakelijkheidsverdeling zoals die ook is neergelegd in het Burgerlijk Wetboek.

De omschrijving van de soorten schades die voor vergoeding in aanmerking komen in de DNR 2011 zijn zeer beperkt. In artikel 16 is die beperking doorbroken.

Verder kent de DNR 2011 een gecompliceerde regeling met betrekking tot de verjaring van de aansprakelijkheid van de adviseur.

In de praktijk zal de aansprakelijkheid pas blijken wanneer het gebouw is opgeleverd. Fouten in het ontwerp of materiaalkeuze komen vaak dan pas aan het licht. De termijn waarbinnen de adviseur aansprakelijk dient te worden gesteld is 6,5 jaar voor gebreken en 10,5 jaar voor ernstige gebreken, gerekend vanaf de opleveringsdatum.

Deze termijnen zijn ontleend aan de garantieregelingen van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) en Woningborg. In geval de opdrachtgever koopwoningen ontwikkelt kan immers de koper de opdrachtgever aanspreken tot 6 jaar en 3 maanden na de opleveringsdatum voor gebreken die veroorzaakt zijn door fouten van een adviseur. In dat geval dient de opdrachtgever uiteraard de adviseur te kunnen aanspreken.

3.5 ***Bij artikel 24 t/m 40: opzegging opdracht***

Veel bepalingen in de DNR 2011 gaan over opzegging van de opdracht en zijn niet alleen ingewikkeld maar ook geschreven ten nadele van de opdrachtgever. In dit modl kan na elke fase de samenwerking worden beëindigd. Daarnaast kan ook gedurende een bepaalde fase de opdracht worden beëindigd. In dat geval dient de opdrachtgever de adviseur de advieskosten te betalen van de betreffende fase gerekend naar de stand van de werkzaamheden ten tijde



van de opzegging.

3.6 ***Bij artikel 41 t/m 45: eigendom- en auteursrecht adviseur***

Een onderwerp waaraan de DNR 2011 veel aandacht besteed is voorts de positie van het eigendom- en auteursrecht van de adviseur. Die regeling wordt hier vereenvoudigd. Zo kan de architect zich niet meer verzetten tegen aanpassing van het bouwwerk wanneer de bouwtechnische staat dat naar het oordeel van de opdrachtgever vereist of andere overwegingen die aanpassing noodzakelijk maken.

Verder heeft de opdrachtgever het recht schetsen, foto's en afbeeldingen van het bouwproject te gebruiken, te kopiëren en openbaar te maken. In sommige gevallen kan het redelijk zijn dat de adviseur daarvoor een vergoeding verlangt. Dit is uiteraard afhankelijk van de vraag of er een unieke creatieve prestatie door de adviseur is verricht en op welke wijze de opdrachtgever dit verder wil gebruiken.

Ook kan de architect niet langer verbieden dat de opdrachtgever een bepaald bouwproject dat door hem is ontworpen opnieuw laat bouwen. Onder omstandigheden kan het wel redelijk zijn dat de architect daarvoor een (redelijke) vergoeding krijgt. Het is aan partijen daarover in voorkomende gevallen afspraken te maken.

3.7 ***Bij artikel 46 t/m 52: financiële bepalingen***

Uitgangspunt is dat in de advieskosten zoals die zijn vastgelegd in de modelopdracht alle vergoedingen zijn opgenomen. Wanneer een adviseur aanspraak wil maken op aanvullende vergoedingen dienen daarvoor eerst schriftelijke afspraken te worden gemaakt. Op die manier weten partijen waar ze aan toe zijn en wordt de opdrachtgever niet verrast met aanspraken van een adviseur op een aanvullende vergoeding.