

VAN ASSEMA BOUW

AVA 2013

Algemene Voorwaarden voor Aanneming van werk 2013

De AVA 2013 voorwaarden zijn van toepassing voor zakelijke opdrachtgevers en voor particulieren in het geval van nieuwbouw.

Artikel 1: Offerte

- De offerte wordt schriftelijk of elektronisch uitgebracht, behoudens spoedeisende omstandigheden.
- In de offerte wordt onder meer aangegeven:
 - de plaats van het werk;
 - een omschrijving van het werk;
 - volgens welke tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen het werk zal worden uitgevoerd;
 - het tijdstip van aanvang van het werk;
 - de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd. Deze wordt bepaald door hetzij een bepaalde dag, hetzij een aantal werkbare werkdagen te noemen;
 - de prijsvormingmethode die voor de uit te voeren werkzaamheden zal worden gehanteerd: aannemings- of regie. Bij de prijsvormingmethode aannemings- of regie, noemt de aannemer een vast bedrag voor het in de offerte omschreven werk; Bij de prijsvormingmethode regie doet de aannemer een opgave van de prijsfactoren (zoals uurtarieven, opslagen en eenheidsprezen van de benodigde materialen). De verschuldigde omzetbelasting wordt in de offerte afzonderlijk vermeld;
 - of betaling van de aannemings- of regie in termijnen zal plaatsvinden;
 - of op het werk een risicoregeling van toepassing zal zijn, en zo ja welke;
 - of met stelposten rekening is gehouden, en zo ja met welke;
 - of hoeveelheden verrekenbaar zullen zijn, en zo ja welke;
 - de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden op de offerte en op de daaruit voortvloeiende aannemingsovereenkomst.
- De offerte wordt gedagtekend en geldt ingaande die dag gedurende dertig dagen.
- Tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen, die door de aannemer of in zijn opdracht vervaardigd zijn, blijven eigendom van de aannemer. Zij mogen niet aan derden ter hand worden gesteld of getoond met het oogmerk een vergelijkbare offerte te verkrijgen. Zij mogen evenmin worden gekopieerd of anderszins vermenigvuldigd. Indien geen opdracht wordt verleend dienen deze bescheiden binnen 14 dagen na een daartoe door de aannemer gedaan verzoek op kosten van de opdrachtgever aan hem te worden teruggezonden.
- Wanneer de offerte niet wordt geaccepteerd, is de aannemer gerechtigd de kosten die gemoeid zijn met het tot stand brengen van de offerte aan degene op wiens verzoek hij de offerte uitbracht in rekening te brengen, indien hij zulks voor het uitbrengen van de offerte heeft bedongen.

Artikel 2: Overeenkomst en contractstukken

- De overeenkomst komt tot stand door aanvaarding van de offerte door de opdrachtgever.
- Indien een opdracht wordt gegeven door twee of meer opdrachtgevers zijn zij hoofdelijk verbonden en heeft de aannemer tegenover ieder van hen recht op nakoming voor het geheel.
- Tegenstrijdigheden in of tussen contractstukken worden, met inachtneming van de billijkheid, uitgelegd ten nadele van degene door of namens wie deze zijn opgesteld. Dit laat onverlet de verplichting van partijen om elkaar te waarschuwen in geval van klaarblijkelijke tegenstrijdigheden.

Artikel 3: Verplichtingen van de opdrachtgever

- Tenzij anders is overeengekomen zorgt de opdrachtgever ervoor dat de aannemer tijdig kan beschikken:
 - over de voor de opzet van het werk benodigde gegevens en goedkeuringen (zoals publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen), zo nodig in overleg met de aannemer;
 - over het gebouw, het terrein of het water waarin of waarop het werk moet worden uitgevoerd;
 - over voldoende gelegenheid voor aanvoer, opslag en/of afvoer van bouwstoffen en hulpmiddelen;
 - over aansluitingsmogelijkheden voor elektrische machines, verlichting, verwarming, gas, perslucht en water.
- De benodigde elektriciteit, gas en water zijn voor rekening van de opdrachtgever.
- Het is de opdrachtgever niet toegestaan om vóór de dag waarop het werk als opgeleverd geldt van het werk zelf dan wel door derden werkzaamheden uit te (laten) voeren, behoudens toestemming van de aannemer.
- Zonder voorafgaande schriftelijke of elektronische toestemming van de aannemer is het de opdrachtgever niet toegestaan om voor de dag waarop het werk als opgeleverd geldt zijn rechtsverhouding tot de aannemer over te dragen aan een derde.

Artikel 4: Verplichtingen van de aannemer

- De aannemer is verplicht het werk goed en deugdelijk en naar de bepalingen van de overeenkomst uit te voeren. De aannemer dient het werk zodanig uit te voeren, dat daardoor schade aan personen, goederen of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt. De aannemer is voorts verplicht de door of namens de opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen op te volgen.
- De uitvoering van het werk moet zodanig zijn, dat de totstandkoming van het werk binnen de overeengekomen termijn verzekerd is.
- Indien de aard van het werk hier toe aanleiding geeft, stelt de aannemer zich voor aanvang van het werk op de hoogte van de ligging van kabels en leidingen.
- De aannemer wordt geacht bekend te zijn met de voor de uitvoering van het werk van belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege, voor zover deze op de dag van

- de offerte gelden. De aan de naleving van deze voorschriften en beschikkingen verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening.
- De aannemer is verplicht de opdrachtgever te wijzen op onvolkomenheden in door of namens de opdrachtgever voorgeschreven constructies en werkwijzen en in door of namens de opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen, alsmede op gebreken in door de opdrachtgever ter beschikking gestelde of voorgeschreven bouwstoffen en hulpmiddelen, voor zover de aannemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen.
- Indien de prijsvormingmethode regie is overeengekomen, maakt de aannemer weerkapotten op en dient hij deze in bij de opdrachtgever. In de weerkapotten worden onder meer aantekeningen opgenomen betreffende de bestede uren en het verwerkte materiaal. Indien de opdrachtgever tegen de inhoud van een weerkapott bezwaar heeft, stelt hij de aannemer daarvan onder opgave van redenen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een week na ontvangst van het weerkapott schriftelijk of elektronisch op de hoogte te brengen.

Artikel 5: Kostenverhogende omstandigheden

- Kostenverhogende omstandigheden zijn omstandigheden:
 - die van dien aard zijn dat bij het tot stand komen van de overeenkomst geen rekening behoefte te worden gehouden met de kans dat zij zich zouden voordoen,
 - die de aannemer niet kunnen worden toegerekend en
 - die de kosten van het werk verhogen.
- Kostenverhogende omstandigheden geven de aannemer recht op vergoeding van de daaruit voortvloeiende gevolgen.
- Indien de aannemer van oordeel is dat kostenverhogende omstandigheden zijn ingetreden, dient hij de opdrachtgever hiervan zo spoedig mogelijk schriftelijk of elektronisch op de hoogte te stellen. Vervolgens zullen partijen op korte termijn overleg plegen omtrent de vraag of kostenverhogende omstandigheden zijn ingetreden en zo ja, in hoeverre de kostenverhoging naar redelijkheid en billijkheid zal worden vergoed.
- De opdrachtgever is gerechtigd om in plaats van toe te stemmen in een vergoeding het werk te beperken, te vereenvoudigen of te beëindigen. Het bedrag dat de opdrachtgever in dit geval is verschuldigd zal naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid worden vastgesteld.

Artikel 6: Meer en minder werk

- Verrekening van meer en minder werk vindt plaats:
 - ingeval van wijzigingen in de overeenkomst dan wel in de voorwaarden van uitvoering;
 - ingeval van afwijkingen van de bedragen van de stelposten;
 - ingeval van afwijkingen van verrekenbare hoeveelheden;
- In geval van door de opdrachtgever gewenste wijzigingen in de overeenkomst dan wel in de voorwaarden van uitvoering kan de aannemer slechts dan een verhoging van de prijs vorderen, wanneer hij de opdrachtgever tijdig heeft gewezen op de noodzaak van een daaruit voortvloeiende prijsverhoging, tenzij de opdrachtgever die noodzaak uit zichzelf had moeten begrijpen.
- Wijzigingen in de overeenkomst dan wel de voorwaarden van uitvoering zullen - behoudens spoedeisende omstandigheden - schriftelijk of elektronisch worden overeengekomen. Het gemis van een schriftelijke of elektronische opdracht laat de aanspraken van de aannemer en van de opdrachtgever op verrekening van meer en minder werk onverlet. Bij gebreke van een schriftelijke opdracht rust het bewijs van de wijziging op degene die de aanspraak maakt.
- Stelposten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen, die in de aannemings- of regie zijn begrepen en die bestemd zijn voor hetzij
 - het aanschaffen van bouwstoffen;
 - het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan;
 - het verrichten van werkzaamheden, welke op de dag van de overeenkomst onvoldoende nauwkeurig zijn bepaald en welke door de opdrachtgever nader moeten worden ingevuld.Ten aanzien van iedere stelpost wordt in de overeenkomst vermeld waarop deze betrekking heeft.
- Bij de ten laste van stelposten te brengen uitgaven wordt gerekend met de aan de aannemer berekende prijzen respectievelijk de door hem gemaakte kosten, te verhogen met een aannemersvergoeding van 10%.
- Indien een stelpost uitsluitend betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen, zijn de kosten van het verwerken daarvan in de aannemings- of regie begrepen en worden deze afzonderlijk verrekend. Deze kosten zullen echter worden verrekend ten laste van de stelpost, waarop de aanschaffing van die bouwstoffen wordt verrekend voor zover zij door de invulling die aan de stelpost wordt gegeven hoger zijn dan die waarmee de aannemer redelijkerwijs rekening heeft moeten houden.
- Indien een stelpost betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan, zijn de kosten van verwerking niet in de aannemings- of regie begrepen en worden deze afzonderlijk ten laste van de stelpost verrekend.
- Indien in de overeenkomst verrekenbare hoeveelheden zijn opgenomen, en deze hoeveelheden te hoog of te laag blijken om het werk tot stand te brengen, zal verrekening plaats vinden van de uit die afwijking voortvloeiende meer of minder kosten.
- Indien de opdrachtgever opdracht geeft tot het uitvoeren van meer werk, mag de aannemer bij wijze van voorschot 25% van het overeengekomen bedrag in rekening brengen. Het resterende gedeelte zal de aannemer eerst kunnen factureren bij het gereedkomen van het meer werk dan wel bij de eerst komende termijnfactuur daarna. Tenzij anders is overeengekomen zal minder werk door de aannemer worden verrekend bij de eindafrekening.

- Indien bij de eindafrekening van het werk blijkt dat het totaalbedrag van het minder werk het totaalbedrag van het meer werk overtreft, heeft de aannemer recht op een bedrag gelijk aan 10% van het verschil van die totalen.

Artikel 7: Betaling

- Indien betaling in termijnen is overeengekomen, zendt de aannemer telkens bij of na het verschijnen van een betalingstermijn de desbetreffende termijnfactuur aan de opdrachtgever toe. De door de opdrachtgever aan de aannemer verschuldigde omzetbelasting wordt afzonderlijk vermeld.
- Betaling van een ingediende factuur dient plaats te vinden uiterlijk 14 dagen na de factuurdatum, met dien verstande dat bij de oplevering alle ingediende termijnfacturen en de facturen met betrekking tot het overeengekomen meer werk dienen te zijn voldaan, onverminderd de toepasselijkheid van artikel 8 en artikel 13 en op voorwaarde dat de aannemer deze facturen tijdig voor de oplevering heeft ingediend. De aannemer is gerechtigd de factuur betreffende de bij oplevering verschuldigde termijn 14 dagen voor de geplande oplevering in te dienen.
- Binnen een redelijke termijn na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, dient de aannemer de eindafrekening in.
- Betaling van het aan de aannemer verschuldigde bedrag van de eindafrekening dient plaats te vinden uiterlijk 30 dagen na de dag waarop de aannemer de eindafrekening heeft ingediend, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 13.

Artikel 8: 5% regeling

- Dit artikel is slechts van toepassing op aanneming van werk die strekt tot de bouw van een woning in opdracht van een consument, dat wil zeggen een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
- De consument kan zonder beroep te doen op artikel 6:262 BW en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aannemings- of regie inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
- De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de consument van zijn in artikel 6:262 BW toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. In dat geval deelt de consument aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
- De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de consument daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
- Indien de consument aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de depostoring of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente van artikel 6:119 BW. Gedurende de drie maanden na oplevering is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.
- De door de notaris berekende kosten voor het depot komen voor rekening van de consument. De door de notaris te vergoeden rente over het depotbedrag komt ten gunste van de consument.

Artikel 9: Oplevering en onderhoudstermijn

- Het werk geldt als opgeleverd wanneer de aannemer heeft mededeeld dat het werk gereed is voor oplevering en de opdrachtgever het werk heeft aanvaard. Ter gelegenheid van de oplevering wordt een door beide partijen te ondertekenen opleveringsrapport opgemaakt. Een door de opdrachtgever geconstateerde tekortkoming die door de aannemer niet wordt erkend wordt in het opleveringsrapport als zodanig vermeld.
- Indien de aannemer heeft mededeeld dat het werk voor oplevering gereed is en de opdrachtgever niet binnen 8 dagen daarna laat weten of hij het werk al dan niet aanvaardt, geldt het werk als opgeleverd.
- Indien de opdrachtgever het werk afkeurt, dient hij dat schriftelijk of elektronisch te doen onder vermelding van de gebreken die de reden voor afkeuring zijn. Kleine gebreken, die gevoelig in de onderhoudstermijn kunnen worden hersteld, zullen geen reden tot afkeuring mogen zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming niet in de weg staan.
- Indien de opdrachtgever het werk in gebruik neemt, geldt het werk als opgeleverd.
- Indien partijen vaststellen dat gelet op de aard of omvang van de tekortkomingen in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, zal de aannemer na overleg met de opdrachtgever een nieuwe datum noemen waarop het werk gereed zal zijn voor oplevering.
- Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, is het werk voor risico van de opdrachtgever.
- Door de aannemer erkende tekortkomingen worden zo spoedig mogelijk hersteld.
- Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, gaat een onderhoudstermijn van 30 dagen in.

Artikel 10: Uitvoeringsduur, uitstel van oplevering en schadevergoeding wegens te late oplevering

- Indien de termijn, waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is uitgedrukt in werkbare werkdagen, wordt onder werkdag verstaan een kalenderdag, tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het werk erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag. Werkdagen, respectievelijk halve werkdagen, worden als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door niet voor rekening van de aannemer komen-

de omstandigheden gedurende tenminste vijf uren, respectievelijk tenminste twee uren, door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt.

- De aannemer heeft recht op verlenging van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd indien door overmacht, door voor rekening van de opdrachtgever komende omstandigheden, dan wel als gevolg van meer en minder werk, niet van de aannemer kan worden gevergd dat het werk binnen de overeengekomen termijn wordt opgeleverd.
- Bij overschrijding van de overeengekomen bouwtijd is de aannemer een gefixeerde schadevergoeding aan de opdrachtgever verschuldigd van € 40 per werkdag tot de dag waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd, behoudens voor zover de aannemer recht heeft op bouwtijdverlenging. Voor de toepassing van dit lid wordt als dag van oplevering aangemerkt de dag waarop het werk volgens de aannemer gereed was voor oplevering, mits het werk vervolgens als opgeleverd geldt, dan wel de dag van ingebruikneming van het werk door de opdrachtgever.
- De gefixeerde schadevergoeding is zonder ingebrekestelling verschuldigd en kan worden verrekend met hetgeen de aannemer nog toekomt.
- De gefixeerde schadevergoeding bedraagt bij een overeengekomen aannemingsom kleiner of gelijk aan € 20.000 ten hoogste 25% van die aannemingsom en bij een overeengekomen aannemingsom groter dan € 20.000 ten hoogste 15% van die aannemingsom.
- De afvang of de voortgang van het werk wordt vertraagd door factoren, waarvoor de opdrachtgever verantwoordelijk is, dienen de daaruit voor de aannemer voortvloeiende schade en kosten door de opdrachtgever te worden vergoed.

Artikel 11: In gebreke blijven van de opdrachtgever

- Indien de opdrachtgever met de betaling van hetgeen hij ingevolge de overeenkomst aan de aannemer verschuldigd is in gebreke blijft, is hij daarvoor met ingang van de vervaldag de wettelijke rente verschuldigd. Indien na verloop van 14 dagen na de vervaldag nog geen betaling heeft plaatsgevonden, wordt het in de voorgaande zin bedoelde rentepercentage met 2 verhoogd.
- Indien de opdrachtgever niet tijdig betaalt, is de aannemer gerechtigd tot invordering van het verschuldigde over te gaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk of elektronisch heeft aangemaand om alsnog binnen 14 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Indien de aannemer tot invordering overgaat, zijn de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten voor rekening van de opdrachtgever, mits de hoogte hiervan in de aanmaning is vermeld. De aannemer is gerechtigd hiervoor in rekening te brengen het bedrag conform het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten.
- Indien de opdrachtgever hetgeen de aannemer volgens de overeenkomst toekomt, niet of niet tijdig betaalt, of de aannemer gegronde redenen heeft om aan te nemen dat de opdrachtgever het de aannemer toekomende niet of niet tijdig zal betalen, is de aannemer gerechtigd om van de opdrachtgever genoegzame zekerheid te verlangen.
- Indien de opdrachtgever enige op hem rustende verplichting niet nakomt, is de aannemer gerechtigd het werk te schorsen tot het moment waarop de opdrachtgever deze verplichting is nagekomen, dan wel het werk in onvoltooid staat te beëindigen, mits de aannemer de opdrachtgever vooraf schriftelijk of elektronisch op deze gevolgen van het niet-nakomen heeft gewezen. Het in de vorige zin bepaalde laat onverlet het recht van de aannemer op vergoeding van schade, kosten en rente.
- Indien de opdrachtgever in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel surseance van betaling aanvraagt, dan wel indien ten laste van hem door een derde enig rechtmatig beslag wordt gelegd, tenszij dit beslag binnen een maand, al dan niet tegen zekerheidstelling, wordt opgeheven, is de aannemer gerechtigd zonder nadere aanmaning het werk te schorsen, dan wel het werk in onvoltooid staat te beëindigen.
- Indien op grond van dit artikel sprake is van schorsing respectievelijk beëindiging in onvoltooid staat, is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

Artikel 12: In gebreke blijven van de aannemer

- Indien de aannemer zijn verplichtingen ter zake van de aanvang of de voortzetting van het werk niet nakomt en de opdrachtgever hem in verband daarmee wenst aan te manen, zal de opdrachtgever hem schriftelijk of elektronisch aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of voort te zetten.
- De opdrachtgever is bevoegd het werk door een derde te doen uitvoeren of voortzetten, indien de aannemer na verloop van de in de aanmaning vermelde termijn in gebreke blijft mits de ernst van de tekortkoming dit rechtvaardigt en onder voorwaarde dat de opdrachtgever zulks in de aanmaning heeft vermeld. In dat geval heeft de opdrachtgever recht op vergoeding van de uit het in gebreke blijven van de aannemer voortvloeiende schade en kosten.
- De opdrachtgever zorgt ervoor, dat de kosten, die voor de aannemer voortvloeien uit de toepassing van het vorige lid, binnen redelijke grenzen blijven.

Artikel 13: Opschorting van de betaling

Indien het uitgevoerde werk niet voldoet aan de overeenkomst heeft de opdrachtgever het recht de betaling geheel of gedeeltelijk op te schorten. Het met de opschorting gemoeide bedrag dient in redelijke verhouding te staan tot de tekortkoming. De opdrachtgever meldt schriftelijk of elektronisch de opschorting en de reden daarvan aan de aannemer.

Artikel 14: Schorsing, beëindiging van het werk in onvoltooid staat en opzegging

- De opdrachtgever is bevoegd de uitvoering van het werk geheel of gedeeltelijk te schorsen. Voorzieningen die de aannemer ten gevolge van de schorsing moet treffen, en schade die de aannemer ten gevolge van de schorsing lijdt, worden aan de aannemer vergoed.
- Indien gedurende de schorsing schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor de rekening van de aannemer, mits hij de opdrachtgever tevoren schriftelijk of elektronisch heeft gewezen op dit aan de schorsing verbonden gevolg.
- Indien de schorsing langer dan 14 dagen duurt, kan de aannemer bovendien vorderen, dat hem een evenredige betaling voor het uitgevoerde gedeelte van het werk wordt gedaan. Daarbij wordt rekening gehouden met op het werk aangevoerde, nog niet verwerkte maar wel reeds door de aannemer betaalde bouwstoffen.
- Indien de schorsing van het werk langer dan een maand duurt, is de aannemer bevoegd het werk in onvoltooid staat te beëindigen. In dat geval dient overeenkomstig het volgende lid te worden afge-rekend.
- De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen. De aannemer heeft in dat geval recht op de aannemingsom, vermeerderd met de kosten die hij als gevolg van de niet voltooiing heeft moeten maken en vermindert met de hem door de beëindiging bespaarde kosten. De aannemer is gerechtigd om in plaats van voorgaande aanspraak 10% van de waarde van het niet uitgevoerde deel van het werk in rekening te brengen. De aannemer zendt de opdrachtgever een gespecificeerde eindafrekening van hetgeen de opdrachtgever ingevolge de opzegging verschuldigd is.

Artikel 15: Aansprakelijkheid van de opdrachtgever

- De opdrachtgever draagt de verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door of namens hem verstrekte gegevens.
- Verschillen tussen de tijdens de uitvoering bijkomende toestand van bestaande gebouwen, werken en terreinen enerzijds en de toestand die de aannemer redelijkerwijs had mogen verwachten, geven de aannemer recht op vergoeding van de daaruit voortvloeiende kosten.
- Indien na de totstandkoming van de overeenkomst blijkt dat het bouwterrein verontreinigd is of de uit het werk komende bouwstoffen verontreinigd zijn, is de opdrachtgever aansprakelijk voor de daaruit voor de uitvoering van het werk voortvloeiende gevolgen.
- De opdrachtgever draagt de verantwoordelijkheid voor de door of namens hem voorgeschreven constructies en werkwijzen, daaronder begrepen de invloed, die daarop door de bodemgesteldheid wordt uitgeoefend, alsmede voor de door of namens hem gegeven orders en aanwijzingen.
- Indien bouwstoffen of hulpmiddelen, die de opdrachtgever ter beschikking heeft gesteld, dan wel door hem zijn voorgeschreven, ongeschikt of gebrekkig zijn, komen de gevolgen hiervan voor rekening van de opdrachtgever.
- Indien de opdrachtgever een onderaannemer of leverancier heeft voorgeschreven, en deze niet, niet tijdig of niet deugdelijk presteert, komen de gevolgen hiervan voor rekening van de opdrachtgever.
- De opdrachtgever is aansprakelijk voor schade aan het werk en de schade en vertraging die de aannemer lijdt als gevolg van door de opdrachtgever of in zijn opdracht door derden uitgevoerde werkzaamheden of verrichte leveringen.
- De gevolgen van de naleving van wettelijke voorschriften of beschikkingen van overheidswege die na de dag van de offerte in werking treden, komen voor rekening van de opdrachtgever, tenzij redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de aannemer die gevolgen reeds op de dag van de offerte had kunnen voorzien.

Artikel 16: Aansprakelijkheid van de aannemer

16.1 Ontwerpaansprakelijkheid

- In geval van tekortkomingen in het ontwerp, is de aannemer hiervoor slechts aansprakelijk voor zover deze tekortkomingen hem kunnen worden toegerekend.
- De aansprakelijkheid van de aannemer op grond van het vorige lid is beperkt tot het voor het verrichten van de ontwerpwerkzaamheden overeengekomen bedrag. Indien geen bedrag is overeengekomen, is de aansprakelijkheid van de aannemer beperkt tot 10% van de aannemingsom.
- De rechtsvordering uit hoofde van een toerekenbare tekortkoming is niet onvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn.

16.2 Aansprakelijkheid tijdens de uitvoering van het werk

- Het werk en de uitvoering daarvan zijn voor verantwoordelijkheid van de aannemer met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop het werk is opgeleverd of als opgeleverd geldt.
- Onverminderd de aansprakelijkheid van partijen krachtens de overeenkomst of de wet is de aannemer aansprakelijk voor schade aan het werk, tenzij deze schade het gevolg is van buitengewone omstandigheden tegen de schadelijke gevolgen waarvan de aannemer in verband met de aard van het werk geen passende maatregelen heeft behoeven te nemen en het onredelijk zou zijn de schade voor zijn rekening te doen komen.
- De aannemer is aansprakelijk voor schade aan andere werken en eigendommen van de opdrachtgever voor zover deze door de uitvoering van het werk is toegebracht en te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de aannemer, zijn personeel, zijn onderaannemers of zijn leveranciers.
- De aannemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover deze door de uit-

voering van het werk is toegebracht en te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de aannemer, zijn personeel, zijn onderaannemers of zijn leveranciers.

16.3 Aansprakelijkheid na oplevering

- Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, is de aannemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk.
- Het in het eerste lid bepaalde luidt uitzondering indien sprake is van een gebrek:
 - dat in de onderhoudstermijn aan de dag is getreden en dat redelijkerwijs niet bij oplevering door de opdrachtgever onderkend had kunnen worden, tenzij de aannemer aanmerkelijk maakt dat het gebrek met grote mate van waarschijnlijkheid moeten worden toegeschreven aan een omstandigheid, die aan de opdrachtgever kan worden toegerekend;
 - dat na afloop van de onderhoudstermijn aan de dag is getreden, dat redelijkerwijs niet bij oplevering door de opdrachtgever onderkend had kunnen worden en waarvan de opdrachtgever aanmerkelijk maakt dat het gebrek met grote mate van waarschijnlijkheid moeten worden toegeschreven aan een omstandigheid, die aan de aannemer kan worden toegerekend.
- De rechtsvordering uit hoofde van het in lid 2 sub a bedoelde gebrek is niet onvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twee jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn.
- De rechtsvordering uit hoofde van het in lid 2 sub b bedoelde gebrek is niet onvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn. Ingeval het in het in lid 2 sub b bedoelde gebrek echter als een ernstig gebrek moet worden aangemerkt, is de rechtsvordering niet onvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van tien jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn. Een gebrek is slechts dan als een ernstig gebrek aan te merken indien het werk geheel of gedeeltelijk is ingestort of dreigt in te storten, dan wel ongeschikt is geraakt of ongeschikt dreigt te geraken voor de bestemming waarvoor het blijkens de overeenkomst bedoeld is en dit slechts kan worden verholpen of kan worden voorkomen door het treffen van zeer kostbare voorzieningen.

16.4 Overige bepalingen

- De opdrachtgever is in de gevallen als voorzien in de artikelen 16.1 tot en met 16.3 verplicht de aannemer van het gebrek binnen redelijke termijn na ontdekking mededeling te doen en de aannemer de gelegenheid te geven binnen een redelijke termijn voor diens rekening toerekenbare tekortkomingen en/of gebreken, waarvoor de aannemer aansprakelijk is, te herstellen/op te heffen.
- Indien de kosten van herstel voor een gebrek of van het opheffen van een tekortkoming waarvoor de aannemer aansprakelijk is niet in redelijke verhouding staan tot het belang van de opdrachtgever bij herstel, mag de aannemer in plaats van herstel volstaan met het uitkeren van een redelijke schadevergoeding aan de opdrachtgever.
- De uit de artikelen 16.1 tot en met 16.3 voortvloeiende beperkingen van de aansprakelijkheid vinden geen toepassing indien de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de aannemer.

Artikel 17: Geschillen en toepasselijk recht

- Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van deze aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de opdrachtgever en de aannemer mochten ontstaan, worden slecht bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage voor de Bouw overeenkomstig de regels beschreven in het arbitrage-reglement van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zoals dit drie maanden voor het tot stand komen van de overeenkomst luidt, behoudens voor zover op grond van de volgende leden een andere wijze van geschillenbeslechting geldt.
- Indien de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf - welke opdrachtgever hierna wordt aangeduid als "consument-opdrachtgever" - heeft deze het recht een geschil aanhangig te maken bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw of bij de gewone rechter.
- Indien de aannemer voornemens is tegen een consument-opdrachtgever een geschil aanhangig te maken bij de Raad van Arbitrage, stelt de aannemer de consument-opdrachtgever daarvan schriftelijk of elektronisch op de hoogte en gunt hem daarbij een termijn van ten minste één maand om te kiezen voor beslechting van het geschil door de gewone rechter.
- De aannemer is gebonden aan de door de consument-opdrachtgever op grond van het derde lid tijdig aan de aannemer bekend gemaakte keuze. Indien de consument-opdrachtgever niet binnen de gestelde termijn zijn keuze bij voorkeur schriftelijk of elektronisch aan de aannemer bekend maakt, is de aannemer vrij het geschil te laten beslechten door de Raad van Arbitrage voor de Bouw.
- Voor de beslechting van geschillen tussen de aannemer en de opdrachtgever die niet is aan te merken als consument-opdrachtgever, doen partijen uitdrukkelijk afstand van hun recht de tussenkomst van de gewone rechter in te roepen.
- In afwijking van het eerste, vierde en vijfde lid kunnen geschillen, welke tot de competentie van de kantonrechter behoren, ter keuze van de meest gereede partij, ter beslechting aan de bevoegde kantonrechter worden voorgelegd.
- Op de overeenkomst van aanneming van werk of op de overeenkomst tussen opdrachtgever en aannemer die daarvan een uitvloeisel zijn, is Nederlands recht van toepassing.

Toelichting op de Algemene Voorwaarden voor Aannemingen van werk 2013 (AVA 2013)

Vastgesteld door Bouwend Nederland d.d. 27 maart 2013

Deze toelichting heeft als doel om enkele bepalingen van de Algemene Voorwaarden voor Aannemingen van werk 2013 (AVA 2013) te verduidelijken, vooral voor diegenen die wat minder vertrouwd zijn met het juridische taalgebruik dat hierin wordt toegepast. Ook worden enkele zaken nader uitgelegd met behulp van voorbeelden.

Waarvoor deze algemene voorwaarden zijn bedoeld
Deze algemene voorwaarden zijn bedoeld voor het bouwen of verbouwen van een onroerende zaak door een aannemer in opdracht van een zakelijke partij of een consument. Het begrip "onroerende zaak" moet ruim worden geïnterpreteerd. Het zal meestal gaan om verbouwing of nieuwbouw van een woning of een bedrijfspand, maar kan ook betrekking hebben op een carport, botenhuis of beschoeiing. Er kan een aannemingssom zijn afgesproken of het kan gaan om een werk in regie. Dit laatste wil zeggen dat de werkzaamheden worden afgerekend op basis van vooraf overeengekomen uurtarieven en materiaalprijzen.

Deze algemene voorwaarden zijn niet bedoeld voor de volgende situaties:

- een werk waarbij een architect (of andere deskundige) directie voert. Dit gaat verder dan alleen het ontwerp van een architect. De architect krijgt dan de opdracht om het werk te begeleiden en de bevoegdheid om beslissingen te nemen tijdens het werk.
- een verbouwing in opdracht van een consument uitgevoerd door een aannemer die deelnemer is van BouwGarant.

Voor deze situaties zijn andere overeenkomsten meer geschikt. Op de website van Bouwend Nederland (www.bouwendnederland.nl) kunt u via een digitaal keuzemodel bepalen welke algemene voorwaarden in de diverse situaties worden geadviseerd.

De partijen in de bouwketen kunnen met verschillende termen worden aangeduid. In de AVA 2013 is gekozen voor de in het Burgerlijk Wetboek (boek 7, titel 12) gebruikte termen van "opdrachtgever" en "aannemer", in plaats van bijvoorbeeld "klant" en "bouwbedrijf" of "opdrachtnemer". Ook worden de termen "onderaannemer" en "derde" gebruikt in plaats van bijvoorbeeld "gespecialiseerd aannemer". Met deze terminologie is getracht duidelijk te maken in welke rechtsverhouding de partijen ten opzichte van elkaar staan in de desbetreffende bepaling.

Offerte en overeenkomst (artikel 1 en 2)

Voordat de overeenkomst door de opdrachtgever en de aannemer kan worden ondertekend, moet duidelijk zijn wat het werk inhoudt en wat het gaat kosten. Daarom gaat aan de overeenkomst vaak een offerte vooraf. Bij de aanvaarding van de offerte komt de overeenkomst tot stand.

Het is belangrijk dat de modelovereenkomst volledig en juist wordt ingevuld en dat waar sprake is van keuzemogelijkheden een keuze wordt gemaakt. Daarbij is het belangrijk om alle stukken, waarin staat beschreven of getekend wat de aannemer voor de overeengekomen aannemingssom gaat uitvoeren, duidelijk in de overeenkomst te vermelden en door opdrachtgever en aannemer te paraferen. Ook bij een werk in regie moet

worden gestreefd naar een zo duidelijk mogelijke omschrijving.

Opdrachtgever en aannemer doen er verstandig aan duidelijk af te spreken wanneer met het werk wordt begonnen en wanneer het werk klaar moet zijn. Er zijn verschillende manieren om dit af te spreken, zoals een vaste begin- en einddatum of een oplevertermijn in werkbare werkdagen. De opdrachtgever en aannemer kiezen voor de mogelijkheid, die het best bij de situatie past. Als bijvoorbeeld de omgevingsvergunning er nog niet is, kan beter geen vaste begin- en einddatum worden ingevuld.

In de overeenkomst is het ook aan te raden om de betalingstermijnen goed vast te leggen, oftewel: wanneer wordt welk deel van de aannemingssom gefactureerd. Het is uiteraard verstandig dat de opdrachtgever de overeenkomst niet ondertekent voordat hij de financiering van het werk heeft geregeld.

Verplichtingen van de opdrachtgever (artikel 3)

De AVA 2013 gaan ervan uit dat het de opdrachtgever is die de voor de opzet van het werk benodigde gegevens en goedkeuringen (bijvoorbeeld vergunningen) aanvraagt, tenzij aannemer en opdrachtgever anders afspreken. Het is verstandig om te wachten met de bouw totdat de bezwaartermijn voor de omgevingsvergunning is verstreken en de vergunning onherroepelijk is geworden. Als er toch met de bouw wordt gestart voordat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, is dit voor risico van de opdrachtgever. Ook is het verstandig om in een vroeg stadium (voor het sluiten van de overeenkomst) met de burens of andere belanghebbenden te overleggen over het bouwplan. Dit voorkomt wellicht dat met succes bezwaar wordt gemaakt tegen het bouwplan. De door de gemeente voor de behandeling van een omgevingsvergunningaanvraag in rekening te brengen kosten (leges) komen voor rekening van de opdrachtgever. Deze kosten zijn soms aanzienlijk. De opdrachtgever doet er verstandig aan om voor het sluiten van de overeenkomst bij de gemeente na te gaan hoe hoog die kosten zijn.

Het werk mag niet in strijd zijn met het burensrecht. Er mag bijvoorbeeld niet over de perceelgrens of in strijd met een erfdienstbaarheid (zoals een recht van overpad) worden gebouwd. Het is de taak van de opdrachtgever om dit na te gaan.

Verplichtingen van de aannemer (artikel 4)

De aannemer is verplicht het werk deugdelijk en volgens de overeenkomst uit te voeren, en wordt geacht op de hoogte te zijn van de relevante wet- en regelgeving.

De aannemer is verplicht te waarschuwen voor tekortkomingen in zaken die afkomstig zijn van de opdrachtgever, zoals het ontwerp en de aangeleverde bouwstoffen, of tekortkomingen in orders en

aanwijzingen van de opdrachtgever. Deze waarschuwingsplicht geldt alleen voor tekortkomingen die de aannemer "kende, of redelijkerwijs behoorde te kennen". Daarmee wordt bedoeld dat het moet gaan om duidelijke gebreken; de aannemer hoeft het werk van een architect of constructeur niet over te doen.

Kostenverhogende omstandigheden (artikel 5)

Soms komt de aannemer ondanks zorgvuldige opname en calculatie vooraf toch voor kostenverhogende omstandigheden te staan. Denk daarbij aan prijsstijgingen in de door de aannemer gekochte materialen, of in de loonkosten. Als dit aan de orde is, heeft de aannemer recht op vergoeding van de daaruit voortvloeiende gevolgen. Deze bepaling geldt ook als vangnet voor zaken die niet op een andere plaats in de AVA 2013 zijn geregeld. De aannemer moet de opdrachtgever zo spoedig mogelijk waarschuwen voor deze hogere kosten, zodat de opdrachtgever eventueel kan beslissen tot beperking of vereenvoudiging van het werk, of opzegging van de overeenkomst.

Meer en minder werk (artikel 6)

De aannemingsom is de vaste prijs voor het afgesproken werk, maar de opdrachtgever kan tijdens het werk alsnog besluiten bepaalde dingen anders te laten uitvoeren dan was afgesproken. Ook kan er sprake zijn van overbesteding of onderbesteding van de stelposten, of van een afwijking van de verrekenbare hoeveelheden. In die gevallen worden eventuele hogere of lagere kosten als meer en minder werk verrekend. Bij door de opdrachtgever gewenste wijzigingen in de overeenkomst of in de voorwaarden van uitvoering, moet de aannemer waarschuwen voor eventuele prijsverhoging. Belangrijke uitzondering op deze waarschuwingsplicht is wanneer de opdrachtgever uit zichzelf had moeten begrijpen dat er aan een bepaalde gewenste wijziging in het werk een prijsverhoging vastzit (bijvoorbeeld een gouden kraan in plaats van een verchromde kraan). De aannemer doet er verstandig aan om aan te geven of de bouwtijd moet worden verlengd als gevolg van de wijzigingen. Als er geen opdracht is, moet de aannemer bewijzen dat er wel een opdracht is gegeven. Meer werk kan tijdens het werk worden verrekend. Het verdient de voorkeur dat partijen voorafgaand aan de uitvoering van het meer werk de prijs hiervan overeenkomen. De aannemer heeft recht op een redelijke opslag op het meer werk, als vergoeding voor winst, risico en dekking van algemene kosten.

Bij de eindafrekening kan blijken dat het totaal bedrag aan meer werk lager is dan het totaal bedrag aan minder werk. Per saldo is het werk dus verkleind. De aannemer heeft dan recht op een vergoeding van 10% over dit verschil, ter compensatie van de gedeelde winst, het risico en de dekking van algemene kosten. Bij het berekenen van het saldo meer en minder werk, tellen alleen de door de opdrachtgever gewenste wijzigingen in de overeenkomst dan wel de voorwaarden van uitvoering, de afwijkingen van de bedragen van de stelposten en de afwijking van verrekenbare hoeveelheden mee.

Stelposten zijn bedragen met het karakter van een "budget". Stelposten worden meestal gebruikt omdat een bepaald onderdeel van het werk nog niet kan worden begroot (bijvoorbeeld bij onvoldoende gegevens) of omdat de opdrachtgever over een onderdeel van het

werk nog geen definitieve beslissing heeft genomen. Dat is vaak het geval bij smaakgevoelige zaken, zoals een keuken, sanitair of tegelwerk. Een stelpost moet worden benoemd. Bijvoorbeeld: stelpost aanschaf keuken, stelpost leveren en aanbrengen tegelwerken, stelpost aanschaf sanitair. Nadat de definitieve keuzen door de opdrachtgever zijn gemaakt, worden de werkelijke door de aannemer gemaakte kosten verhoogd met 10% vergoeding voor de aannemer en vervolgens met de stelpost verrekend. De opdrachtgever moet er rekening mee houden, dat in verband met die vergoeding voor de aannemer er netto slechts 100/110 deel van de stelpost besteedbaar is.

Voorbeelden:

- Stelpost aanschaf keuken € 10.000. Wil men de stelpost niet overschrijden, is 100/110 van dat bedrag, dat wil zeggen € 9.090,91 netto besteedbaar voor aanschaf.
- Als de keuken wordt gekocht voor € 10.000 wordt € 11.000 ten laste van de stelpost gebracht. Gevolg: meer werk € 1.000.
- Als er een stelpost aanschaf keuken € 10.000 is afgesproken en de keuken wordt gekocht voor € 8.000 wordt € 8.800 ten laste van de stelpost gebracht. Gevolg: minder werk € 1.200.

Afhankelijk van de gemaakte keuzen en van het oorspronkelijk gekozen budget kan er dus sprake zijn van een overschrijding of onderbesteding van de stelpost. Deze afwijkingen worden verrekend als meer of minder werk.

Nog een paar spelregels over stelposten:

- Uit de omschrijving van de stelpost moet duidelijk blijken of alleen de aankoop wordt verrekend of dat ook de arbeid voor het in het werk aanbrengen ten laste van de stelpost wordt gebracht. Is dat niet duidelijk, dan kan door de aannemer alleen de aankoop, vermeerderd met de aannemersvergoeding worden verrekend. De arbeid voor het in het werk aanbrengen wordt dan geacht in de aannemingsom te zijn begrepen.
- Als alleen de aankoop met de stelpost wordt verrekend en de arbeid in de aannemingsom is begrepen wordt de arbeid niet verrekend. Dit gaat echter niet op als de opdrachtgever kiest voor een aankoop, waarvan het in het werk aanbrengen veel meer arbeidsuren kost dan de aannemer had kunnen voorzien. Het is verstandig dat de aannemer vooraf de opdrachtgever daarop wijst.

Het opnemen van stelposten in de aannemingsom vormt voor de opdrachtgever een element van financiële onzekerheid. Het is daarom aan te raden om dit te beperken door zoveel mogelijk beslissingen te nemen vóór het tekenen van de overeenkomst. Beide partijen weten dan tevoren precies waar ze aan toe zijn en komen niet voor verrassingen te staan.

Betaling (artikel 7, 8, 11 en 13)

De opdrachtgever moet de termijnrekeningen van de aannemer binnen 14 dagen en de eindafrekening binnen 30 dagen na de factuurdatum betalen. Gebeurt dat niet, dan mag de aannemer de wettelijke rente in rekening brengen en die na 14 dagen verhogen met 2%. Blijft betaling uit, dan kan de aannemer na aanmaning en aankondiging het werk schorsen of beëindigen. De

regelingen hierover zijn vastgelegd in artikel 14 van de AVA 2013. Bij oplevering van het werk moeten in beginsel alle openstaande facturen betaald zijn. Als dit niet het geval is, heeft de aannemer de mogelijkheid om de sleutel van het pand niet af te geven, dit heet retentierecht. De aannemer kan alleen retentierecht uitoefenen als hij de feitelijke macht heeft over het bouwwerk, dat wil zeggen dat hij het pand onder zijn hoede heeft, en niemand zonder zijn toestemming op de bouw mag komen. Bij een verbouwing van een in gebruik zijnde woning, zal dus normaal gesproken geen retentierecht kunnen worden uitgeoefend. Ook moet er altijd sprake zijn van een opeisbare vordering, bijvoorbeeld moet de betalingstermijn van de factuur zijn verstreken. Het uitoefenen van retentierecht is niet zonder haken en ogen, het is altijd verstandig om hierover een jurist te raadplegen.

De eindafrekening biedt een volledig overzicht van al hetgeen partijen over en weer ingevolge de overeenkomst verschuldigd zijn en waren. In de eindafrekening wordt daartoe onder meer opgenomen:

- de aannemingsom
- een specificatie van het meer en minder werk
- een specificatie van al hetgeen partijen overigens op grond van de overeenkomst van elkaar te vorderen hebben en hadden.

Wanneer het werk de bouw van een woning in opdracht van een consument betreft, mag de opdrachtgever maximaal 5% van de aannemingsom inhouden op de laatste termijn. Dit bedrag moet dan in depot worden gestort bij een notaris, en wordt drie maanden na de oplevering aan de aannemer overgemaakt, tenzij de consument een gegronde reden heeft om (een deel van) het depot te handhaven.

De opdrachtgever heeft volgens artikel 13 van de AVA 2013 het recht om betalingen ter hoogte van een redelijk bedrag op te schorten als het werk niet goed is uitgevoerd. Het opgeschorte bedrag moet altijd in een redelijke verhouding staan tot de geconstateerde tekortkoming. Dat wil zeggen dat de opdrachtgever er verstandig aan doet om de kosten die verbonden zijn aan het herstel van de tekortkoming door een deskundige te laten ramen. Immers, wanneer achteraf blijkt dat de opdrachtgever een te hoog bedrag heeft ingehouden op de betaling, dan zal hij de aannemer de contractuele rente moeten vergoeden over het gedeelte van het bedrag dat hij ten onrechte heeft ingehouden.

De opdrachtgever mag alleen zijn betaling opschorten zolang de betalingstermijn van de factuur nog niet is verstreken en indien hij op dat moment een opeisbare vordering heeft op de aannemer. Dit betekent het volgende: Opschorten van de betaling is alleen gerechtvaardigd als er al een tekortkoming bij de aannemer is gemeld voordat de betalingstermijn is verstreken. Als de opdrachtgever al te laat is met betalen en daarna pas een tekortkoming meldt, mag de betaling dus niet worden opgeschort. Bijvoorbeeld: na het verstrijken van de betalingstermijn van de factuur ontdekt de opdrachtgever dat het verkeerde hang- en sluitwerk is geleverd. De opdrachtgever is dan niet gerechtigd om in verband hiermee de betaling van de factuur op te schorten. De aannemer hoeft het hang- en sluitwerk pas te leveren nadat hij de betaling van de factuur heeft ontvangen.

Oplevering en onderhoudstermijn (artikel 9)

De oplevering van het werk is zowel voor de opdrachtgever als voor de aannemer een heel belangrijk moment. Op het moment van oplevering worden alle op dat moment zichtbare tekortkomingen opgeschreven. De opdrachtgever kan zich desgewenst laten bijstaan door een bouwkundige. De aannemer moet aangeven welke klachten hij erkent en welke niet, en vervolgens de erkende klachten zo spoedig mogelijk oplossen. Kleine gebreken aan het werk zijn geen reden om de oplevering te weigeren (ook niet als het heel veel kleine gebreken zijn), maar het werk moet wel in gebruik kunnen worden genomen.

Soms is de aannemer klaar voor oplevering, maar kan er niet op korte termijn een moment gevonden worden om samen het werk op te nemen en eventuele gebreken op te schrijven. Ook komt het wel eens voor dat de verhoudingen tussen aannemer en opdrachtgever tijdens de bouw zodanig zijn verstoord dat de opdrachtgever niet voor oplevering wil tekenen. De opdrachtgever moet dan binnen 8 dagen nadat de aannemer heeft laten weten klaar te zijn voor oplevering reageren, zo niet dan wordt het werk geacht stilzwijgend te zijn opgeleverd. Ook als het werk in gebruik is genomen, geldt het werk als opgeleverd. Er is ook sprake van ingebruikneming als een andere partij, bijvoorbeeld een keukenleverancier of parketlegger, aan de slag gaat.

Na oplevering gaat het risico van het werk over van de aannemer op de opdrachtgever. De opdrachtgever doet er dan ook verstandig aan om de nodige verzekeringen af te sluiten.

Bouwtijd (artikel 10)

Bij het sluiten van de overeenkomst wordt over het algemeen een bouwtijd afgesproken, in werkbare werkdagen of een vaste opleverdatum. Als deze bouwtijd wordt overschreden, dan is in artikel 10 van de AVA 2013 een schadevergoedingsregeling opgenomen. Dit is een gefixeerde schadevergoeding, ongeacht de werkelijke schade. Als de bouwtijd is uitgedrukt in een aantal werkbare werkdagen ligt het op de weg van de aannemer om een registratie van (on-)werkbare dagen bij te houden. De aannemer kan aanspraak maken op bouwtijdverlenging als de vertraging is veroorzaakt door overmacht, door factoren die voor rekening van de opdrachtgever komen of bij meer en minder werk. De aannemer doet er verstandig aan om bij meer werk niet alleen de extra kosten vast te leggen, maar ook de eventuele verlenging van de bouwtijd.

Klachten over de voortgang van het werk (artikel 12)

Als de opdrachtgever klachten heeft over de voortgang van het werk, moet hij deze schriftelijk of elektronisch melden bij de aannemer. De aannemer zal daar snel en serieus op in dienen te gaan. Als de aannemer zijn verplichtingen om het werk te beginnen of voort te zetten niet nakomt, kan de opdrachtgever een derde inschakelen om het werk af te maken als hij hiervoor in de aanmaning heeft gewaarschuwd.

Schorsen en opzeggen door de opdrachtgever (artikel 14)

De opdrachtgever heeft het recht om het werk te schorsen, oftewel stil te leggen. Daar kunnen uiteenlopende redenen voor zijn. Er kunnen bijvoorbeeld persoonlijke omstandigheden van de opdrachtgever zijn, zoals een echtscheiding of ziekte, waardoor hij het werk

even wil uitstellen. Alle kosten van de schorsing moeten aan de aannemer worden vergoed.

Als de opdrachtgever helemaal van de overeenkomst af wil, kan hij die geheel of gedeeltelijk opzeggen. Dan moeten alle gemaakte kosten en de gedeelde winst over het niet voltooide deel van het werk aan de aannemer worden vergoed. In plaats van een gedetailleerde berekening kan de aannemer volstaan met een vergoeding van 10% van de waarde van het niet-uitgevoerde deel van het werk.

Aansprakelijkheid van de opdrachtgever (artikel 15)
De opdrachtgever is verantwoordelijk voor door hem aangeleverde gegevens, waaronder het ontwerp dat van hem of een door hem ingeschakelde ontwerper afkomstig is, en de constructieberekeningen die hij heeft laten uitvoeren.

De opdrachtgever staat ervoor in dat het gebouw of terrein voldoet aan hetgeen de aannemer daarvan redelijkerwijs mocht verwachten. Wanneer dat niet het geval is, bijvoorbeeld bij een aanbouw die toch niet aan de bestaande fundering kan worden gekoppeld, of bij asbest dat onverwachts tevoorschijn komt, komen de extra kosten voor rekening van de opdrachtgever. Dit geldt ook als de bodem verontreinigd blijkt te zijn.

Het komt ook voor dat de opdrachtgever zelf bouwstoffen aanlevert, of dat de opdrachtgever het gebruik van bepaalde bouwstoffen voorschrijft. De opdrachtgever draagt in die gevallen de verantwoordelijkheid voor deze bouwstoffen. Ook als de opdrachtgever heeft bepaald dat bij de uitvoering specifieke onderaannemers of leveranciers moeten worden ingeschakeld en deze niet naar behoren presteren, is dit voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Als de aannemer schade lijdt door werkzaamheden of leveringen van de opdrachtgever zelf of van de door hem ingeschakelde nevenaannemers, dient de opdrachtgever deze te vergoeden.

De aannemer is overigens wel verplicht om te waarschuwen voor duidelijke tekortkomingen in zaken of orders die afkomstig zijn van de opdrachtgever (artikel 4 lid 5 van de AVA 2013).

Aansprakelijkheid van de aannemer (artikel 16)
De aansprakelijkheid van de aannemer valt uiteen in drie onderdelen: ontwerpaansprakelijkheid, aansprakelijkheid tijdens de uitvoering en aansprakelijkheid na oplevering.

De AVA 2013 gaan er van uit dat het ontwerp wordt aangeleverd door de opdrachtgever. De opdrachtgever draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor het ontwerp. Het komt echter ook voor dat de aannemer het werk of een onderdeel daarvan ontwerpt. Wanneer er dan sprake is van een ontwerpfout, is de aannemer hiervoor aansprakelijk. Deze aansprakelijkheid is wel beperkt tot het bedrag dat voor de ontwerpwerkzaamheden is overeengekomen. Als dat niet specifiek is bepaald, wordt uitgegaan van 10% van de aannemingsom. Ook is de aansprakelijkheid beperkt tot vijf jaar na het verstrijken van de onderhoudstermijn.

De aannemer draagt het risico voor het werk tijdens de uitvoering, dus vanaf de aanvang tot aan de oplevering. Het is daarom verstandig om tijdens deze bouwperiode geen andere personen op het werk toe te laten, dan

diegenen die onder verantwoordelijkheid van de aannemer vallen. Wanneer de opdrachtgever door een derde (bijvoorbeeld de burea) aansprakelijk wordt gesteld voor schade die door de aannemer tijdens de uitvoering is veroorzaakt, zal deze schade, in bepaalde gevallen, voor rekening van de aannemer komen.

Na de oplevering is de aannemer alleen nog aansprakelijk voor verborgen gebreken, oftewel gebreken die nog niet zichtbaar waren tijdens de oplevering, bijvoorbeeld een kromtrekkende deur of een lekkage. Gebreken die al wel zichtbaar waren tijdens de oplevering vallen hier niet onder en zijn voor risico van de opdrachtgever. De aannemer moet de gebreken die aan de dag treden tijdens de onderhoudstermijn in principe herstellen, tenzij hij kan aantonen dat hij geen schuld heeft hieraan. De bewijslast ligt nu bij aannemer. Als de opdrachtgever in een juridische procedure herstel van deze gebreken of een schadevergoeding wil vorderen, moet deze procedure binnen twee jaar na het verstrijken van de onderhoudstermijn zijn opgestart.

Als de gebreken na het einde van de onderhoudstermijn aan de dag treden, moet de opdrachtgever aantonen dat de aannemer schuld heeft aan het gebrek. De bewijslast is nu dus omgedraaid en ligt bij de opdrachtgever. Als de opdrachtgever in een juridische procedure herstel van deze gebreken of een schadevergoeding wil vorderen, moet deze procedure binnen vijf jaar na het verstrijken van de onderhoudstermijn zijn opgestart. Bij ernstige, constructieve, gebreken is deze termijn tien jaar.

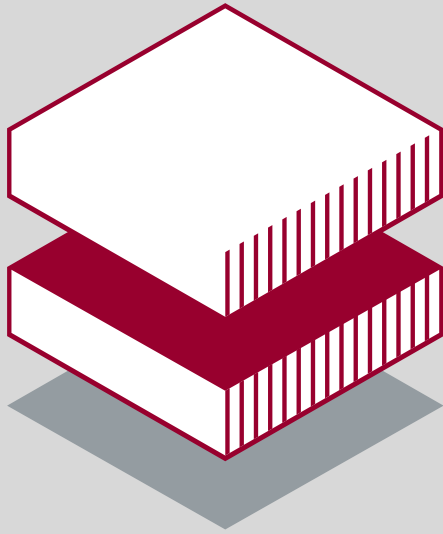
De opdrachtgever dient het gebrek binnen redelijke termijn na de ontdekking te melden bij de aannemer, en de aannemer de gelegenheid te geven het gebrek te herstellen of op te heffen.

De aannemer doet er verstandig aan om een CAR-verzekering en een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten ter dekking van de risico's die hij loopt. Deze risico's kunnen immers aanzienlijk zijn.

Geschillen (artikel 17)

Zelfs als er goede afspraken zijn gemaakt, kan toch een geschil ontstaan, bijvoorbeeld over de kwaliteit, de betalingen of de bouwtijd. Het is verstandig om te proberen meningsverschillen in onderling overleg op te lossen, eventueel met inschakeling van een bemiddelaar.

Wanneer partijen er niet uitkomen, kunnen zij het geschil voorleggen aan de Raad van de Arbitrage voor de Bouw, Postbus 19290, 3501 DG UTRECHT, telefoon 030 2 343 222, www.raadvanarbitrage.nl. In sommige gevallen schrijft de wet voor dat de gewone rechter exclusief bevoegd is. Dit geldt bijvoorbeeld bij een beslaglegging of een verzoek op basis van de Europese betalingsbevelprocedure. Als het om een relatief klein geschil gaat dat onder de bevoegdheid van de kantonrechter valt, kan de partij die de procedure begint ervoor kiezen om in plaats van naar de Raad van Arbitrage voor de Bouw naar de kantonrechter te stappen. Dit ligt vooral voor de hand bij eenvoudige incassozaken. Wanneer het om een bouwkundig geschil gaat, is het verstandiger het geschil voor te leggen aan de Raad van Arbitrage voor de Bouw, aangezien de arbiters ook over bouwkundige kennis beschikken.



VAN ASSEMA BOUW

COVO 2010

Consumenten Voorwaarden Verbouwingen van Stichting BouwGarant

De Covo 2010 voorwaarden zijn van toepassing voor particuliere opdrachtgevers,
met uitzondering van nieuwbouw.

De **Consumentenvoorwaarden Verbouwingen (Covo2010)** zijn opgesteld door BouwGarant in samenwerking met Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond en Bouwend Nederland onder toezicht van de SER (Sociaal Economische Raad).

De voorwaarden

Deze voorwaarden zijn bestemd voor particuliere opdrachtgevers (consumenten) die een BouwGarant-aannemer inschakelen voor één of meerdere van de volgende werkzaamheden:

- Verbouwing
- Onderhoud
- Restauratie

Leest u ook de Toelichting op Covo2010 die u achter de voorwaarden vindt. Voor meer informatie kunt u ook onze website raadplegen.

Deelnemers van BouwGarant kunt u vinden op www.bouwgarant.nl.

BouwGarant

BouwGarant is het grootste keurmerk in de bouw. Ruim 1400 bouwbedrijven voldoen aan eisen op het gebied van kwaliteit en betrouwbaarheid. Hierop worden zij periodiek getoetst. BouwGarant beschikt bovendien over een Servicedesk. Hier kunt u met al uw vragen terecht.

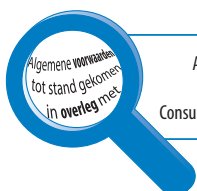
Check altijd of een bedrijf deelnemer is van BouwGarant op www.bouwgarant.nl. Neem bij twijfel contact op met de BouwGarant Servicedesk. Mail naar info@bouwgarant.nl of bel tijdens kantooruren 0900 224 2242 (lokaal tarief).

Dit is geen Verbouwgarantie

Onderliggende voorwaarden (Covo2010) zijn van toepassing op de overeenkomst die u heeft gesloten met de BouwGarant-aannemer. Deze voorwaarden hebben geen betrekking op de Verbouwgarantie van BouwGarant.

U kunt voor extra zekerheid kiezen door zelf de Verbouwgarantie af te sluiten. Meer informatie vindt u op www.bouwgarant.nl.

Dit voorblad dient als algemene voorlichting over BouwGarant. Het maakt geen onderdeel uit van de Covo2010. Derhalve kunnen aan dit voorblad geen rechten worden ontleend.



Algemene voorwaarden tot stand gekomen in overleg met Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis

Overlegkader SER Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg

Consumentenvoorwaarden Verbouwingen van Stichting BouwGarant (Covo2010) (herzien in juli 2015)

Deze Consumentenvoorwaarden Verbouwingen met bijbehorende toelichting van Stichting BouwGarant zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal-Economische Raad en treden in werking per 1 september 2010.

Consumentenvoorwaarden Verbouwingen en toelichting behoren bij het BouwGarant Contract voor verbouwingen.

ARTIKEL 1 - Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

De ondernemer: natuurlijke of rechtspersoon die als geregistreerd deelnemer van Stichting BouwGarant van een consument opdracht heeft gekregen tot het uitvoeren van een verbouwing, van onderhoud of van een restauratie;

De consument: natuurlijke persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en die aan een ondernemer opdracht geeft tot het uitvoeren van een verbouwing, van onderhoud of van een restauratie;

Verbouwing: een bouwkundige wijziging aan een onroerende zaak;

Onderhoud: al die werkzaamheden die ertoe dienen om de oorspronkelijke functie van een onroerende zaak of de technische prestaties van de onderdelen daarvan te handhaven;

Restauratie: al die werkzaamheden die de onroerende zaak en eventuele elementen van in – en exterieur weer in goede (oorspronkelijke) staat terugbrengen en die het normale onderhoud te boven gaan;

BouwGarant: kwaliteitslabel dat wordt beheerd door Stichting BouwGarant;

Geschillencommissie Verbouwingen: de Geschillencommissie Verbouwingen van de Stichting Geschillencommissies voor Consumentenzaken (postbus 90600, 2509 LP Den Haag, www.geschillencommissie.nl).

ARTIKEL 2 - Werkingsfeer

1. De Consumentenvoorwaarden Verbouwingen 2010 zijn van toepassing op de offerte van de ondernemer en op de tussen een consument en een ondernemer gesloten overeenkomst tot het uitvoeren van een verbouwing, van onderhoud of van een restauratie.
2. Afwijking van deze algemene voorwaarden ten nadele van de consument is niet toegestaan.

ARTIKEL 3 - De offerte

1. De offerte wordt voorzien van een dagtekening en is onherroepelijk gedurende 30 dagen na ontvangst door de consument.
2. De offerte wordt bij voorkeur schriftelijk of elektronisch gedaan, tenzij sprake is van een situatie waarin met bewaarde spoed maatregelen dienen te worden getroffen ter voorkoming of beperking van schade.
3. De offerte omvat een zo volledig en nauwkeurig mogelijke omschrijving van het werk, van de beoogde bestemming, van de uit te voeren werkzaamheden en van de te leveren materialen. De omschrijving dient voldoende gedetailleerd te zijn om een goede beoordeling van de offerte door de consument mogelijk te maken.
4. De offerte vermeldt het tijdstip waarop dan wel de periode waarin met het werk kan worden begonnen en bevat een aanduiding van de duur van het werk.
5. De offerte geeft inzicht in de prijsvormingmethode die voor de uit te voeren werkzaamheden zal worden gehanteerd: aanneemsom of regie.
 - a. Bij de prijsvormingmethode aanneemsom komen partijen een vast bedrag overeen waarvoor het werk zal worden verricht;
 - b. Bij de prijsvormingmethode regie doet de ondernemer een opgave van de prijsfactoren (o.a. uur- tarief en eenheidspreizen van de benodigde materialen). De ondernemer geeft desgevraagd aan de consument een indicatie van de te verwachten uitvoeringskosten door het noemen van een richtprijs, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is.

6. De offerte vermeldt de betalingswijze.
7. De offerte en de bijbehorende tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen, calculaties en berekeningen die door de ondernemer of in zijn opdracht zijn gemaakt, blijven eigendom van de ondernemer. Zij mogen niet zonder zijn toestemming aan derden ter hand worden gesteld, gekopieerd of anderszins vermenigvuldigd worden. Indien geen opdracht wordt verleend dienen deze bescheiden binnen 14 dagen na een daartoe strekkend verzoek van de ondernemer, door de consument aan hem getourneerd te worden.
8. Indien de consument de offerte niet accepteert, mag de ondernemer de kosten die gemoed zijn met het tot stand brengen van de offerte slechts dan in rekening brengen als de ondernemer de consument voor het uitbrengen van de offerte schriftelijk heeft gewezen op het bestaan van deze verplichting en op de hoogte van deze kosten, en de consument hiermee heeft ingestemd. In geval de ondernemer gebruik maakt van deze mogelijkheid en de consument de kosten heeft voldaan, gaan de in lid 7 van dit artikel genoemde bescheiden over in eigendom op de consument.
9. De offerte gaat vergezeld van een exemplaar van deze algemene voorwaarden.

ARTIKEL 4 - Totstandkoming van de overeenkomst

De overeenkomst komt tot stand door aanvaarding van de offerte door de consument. De aanvaarding gebeurt waar mogelijk langs schriftelijke of elektronische weg. In geval van elektronische aanvaarding door de consument bevestigt de ondernemer langs elektronische weg de ontvangst van de opdracht aan de consument. Indien de consument de offerte mondeling aanvaardt, bevestigt de ondernemer de opdracht bij voorkeur schriftelijk dan wel elektronisch.

ARTIKEL 5 - Verplichtingen van de ondernemer

1. De ondernemer is verplicht het werk goed en deugdelijk en naar de bepalingen van de overeenkomst uit te voeren. Met inachtneming van artikel 6 lid 5, staat de ondernemer in voor de goede hoedanigheid van de bouwstoffen, voor de geschiktheid voor hun bestemming en voor hun tijdige levering.
2. De ondernemer staat in voor de deugdelijkheid van het door of namens hem vervaardigde ontwerp. De omstandigheid dat het ontwerp door of namens de ondernemer is vervaardigd op basis van een van de consument afkomstig schetsontwerp, of daaraan gelijk te stellen ontwerpvoorstel, leidt niet tot een vermindering van deze verantwoordelijkheid.
3. De uitvoering van het werk moet zodanig zijn, dat de totstandkoming van het werk binnen de overeengekomen termijn gewaarborgd is.
4. De voor de totstandkoming van het werk benodigde bouwvergunning wordt door de ondernemer aangevraagd. Voor rekening van de consument komen de kosten die in samenhang met de aanvraag van de bouwvergunning aan de overheid en aan andere instanties verschuldigd zijn.
5. Als de aard van het werk hiertoe aanleiding geeft, stelt de ondernemer zich voor de aanvang van het werk op de hoogte van de ligging van ondergrondse kabels en leidingen.
6. Het werk en de uitvoering daarvan zijn voor risico van de ondernemer met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop het werk is opgeleverd of geacht kan worden te zijn opgeleverd.
7. De ondernemer wordt geacht bekend te zijn met de voor het werk van belang zijnde overheidsvoorschriften en voorschriften van nutsbedrijven, voor zover deze op de dag van de totstandkoming van de overeenkomst gelden. De aan de naleving van deze voorschriften verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening.
8. De ondernemer kan onderdelen van het werk in onderaanneming laten uitvoeren, maar blijft voor die onderdelen volledig verantwoordelijk.

9. De ondernemer is aansprakelijk voor schade aan de eigendommen van de consument, voor zover de consument aantoonbaar dat deze door de uitvoering van het werk is toegebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de ondernemer is toe te rekenen. De ondernemer vrijwaart de consument tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover de consument aantoonbaar dat deze schade door de uitvoering van het werk is toegebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de ondernemer is toe te rekenen.
10. De ondernemer is verplicht de consument te wijzen op onvolkomenheden in het door of namens de consument vervaardigde ontwerp en in de door hem ter beschikking gestelde bouwmaterialen, een en ander voor zover de ondernemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. Als de ondernemer de in dit lid omschreven verplichting niet nakomt, is hij voor de schadelijke gevolgen van zijn verzuim aansprakelijk.
11. Als de consument de ondernemer verzoekt om de toepassing van bepaalde werkwijzen of bouwmaterialen, anders dan de in lid 10 bedoelde bouwmaterialen, dan wel aan de ondernemer verzoekt bouwmaterialen bij een bepaalde leverancier te betrekken, blijft de verantwoordelijkheid voor de betreffende werkwijzen, bouwmaterialen en leveranciers bij de ondernemer berusten, tenzij de consument ondanks een door de ondernemer gegeven waarschuwing, heeft volhard in zijn verzoek.
12. De ondernemer is verplicht tegen de risico's, als omschreven in de leden 6 en 9 van dit artikel, voldoende verzekerd te zijn.

ARTIKEL 6 - Verplichtingen van de consument

1. De consument zorgt ervoor dat de ondernemer tijdig kan beschikken over de gedeelten van de woning of het terrein waaraan het werk zal worden uitgevoerd. Als de ondernemer voor of uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst aan de consument heeft medegedeeld dat het voor de uitvoering van het werk noodzakelijk is dat de woning of het terrein geheel of gedeeltelijk wordt ontruimd, zorgt de consument tijdig voor die ontruiming. Voor of uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst stellen consument en ondernemer vast welke mogelijkheden er zijn om de voor de uitvoering van het werk benodigde bouwmaterialen op te slaan.
2. De consument zorgt er voor dat de ondernemer tijdig kan beschikken over elektriciteit, gas en water op het werk.
3. De kosten van elektriciteit, gas en water ten behoeve van de uitvoering van het werk zijn voor rekening van de consument.
4. De consument kan tijdens de uitvoering van het werk, door derden werkzaamheden of leveringen laten plaatsvinden. Zodra de consument van die bevoegdheid gebruik wil maken, informeert hij de ondernemer. De consument zorgt ervoor, dat de door derden uit te voeren werkzaamheden en leveringen zodanig en zo tijdig worden verricht, dat de uitvoering van het werk daardoor niet wordt belemmerd of vertraagd.
5. De consument staat in voor de bouwmaterialen die hij met het oog op de uitvoering van het werk aan de ondernemer ter beschikking stelt.
6. Als het werk wordt uitgevoerd naar een door of namens de consument vervaardigd ontwerp, staat de consument in voor de deugdelijkheid van dat ontwerp, tenzij de ondernemer die verantwoordelijkheid uitdrukkelijk van de consument heeft overgenomen.
7. De in het vijfde en zesde lid omschreven verantwoordelijkheden van de consument laten de waarschuwingsplicht van de ondernemer, als bedoeld in artikel 5 lid 10, onverlet.

ARTIKEL 7 - Onvoorziene omstandigheden

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 5, draagt de consument het risico van het door de ondernemer aantreffen van een zaak die een wezenlijke belemmering of bemoeilijking van de uitvoering betekent, behoudens voor zover de ondernemer redelijkerwijs van de aanwezigheid van die zaak op de hoogte was of op de hoogte behoorde te zijn.
2. Wanneer zich onvoorziene omstandigheden met betrekking tot de aanvang en uitvoering van het werk voordoen, doet de ondernemer hiervan zo spoedig mogelijk mededeling aan de consument en treden ondernemer en consument met elkaar in overleg.
3. Indien de ondernemer de consument niet kan berekenen, dient hij het werk te onderbreken, behalve indien de onvoorziene omstandigheid onmiddellijk handelen vereist.
4. Eventuele extra kosten die de ondernemer moet maken in verband met een onvoorziene omstandigheid die onmiddellijk handelen vereist en die redelijk zijn ter beperking van de schade, zullen door de consument worden vergoed, tenzij de omstandigheid naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid voor risico van de ondernemer komt.
5. Indien de onvoorziene omstandigheid niet onmiddellijk handelen vereist, kan de consument meer- en minderwerk opdragen.

ARTIKEL 8 - Meer- en minderwerk

1. Meer- en minderwerk wordt - behoudens spoedeisende omstandigheden - voorafgeaand aan de uitvoering schriftelijk of elektronisch overeengekomen. In geval van door de consument opgedragen meerwerk kan de ondernemer alleen aanspraak maken op een verhoging van de prijs, indien hij de consument tijdig heeft gewezen op de daaruit voortvloeiende prijsverhoging, tenzij de consument deze prijsverhoging zelf had moeten begrijpen.
2. Het gemis aan een schriftelijke of elektronische opdracht laat de aanspraken van de ondernemer en de consument op verrekening van meer- en minderwerk onverlet, waarbij de bewijslast rust op degene die de aanspraak maakt.
3. Als bij de eindafrekening van het werk blijkt dat het totaalbedrag van het minderwerk het totaalbedrag van het meerwerk overtreft, heeft de ondernemer recht op een vergoeding gelijk aan 10% van het verschil van die totalen.
4. Indien de consument opdracht geeft tot het uitvoeren van meerwerk, mag de ondernemer bij wijze van voorschot 25% van het geoffreerde bedrag in rekening brengen als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte zal de ondernemer eerst kunnen declareren bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende termijnfactuur daarna. Minderwerk zal door de ondernemer worden verrekend bij de eerstvolgende termijnfactuur nadat het minderwerk is overeengekomen.

ARTIKEL 9 - Stelposten

1. Stelposten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen die in de aanneemsom zijn begrepen en die bestemd zijn voor hetzij
 - het aanschaffen van bouwstoffen; hetzij
 - het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan; hetzij
 - het verrichten van werkzaamheden, die op de dag van de overeenkomst onvoldoende nauwkeurig zijn bepaald en die door de consument nader moeten worden ingevuld.Ten aanzien van iedere stelpost wordt in de overeenkomst vermeld waarop deze betrekking heeft.
2. Als de aard van de stelpost niet of niet voldoende is gespecificeerd, wordt die geacht uitsluitend betrekking te hebben op de aanschaf van bouwstoffen.
3. Als een stelpost uitsluitend betrekking heeft op de aanschaf van bouwstoffen, zijn de kosten van verwerking van die bouwstoffen in de aanneemsom begrepen.
4. Bij de ten laste van stelposten te brengen uitgaven wordt gerekend met de aan de ondernemer berekende prijzen. Tenzij anders overeengekomen is de consument hierover een vergoeding van 10% verschuldigd. Deze vergoeding wordt eveneens ten laste van de stelpost gebracht.

ARTIKEL 10 - Prijs en betaling

1. De prijs die de consument moet betalen kan na het moment van het tot stand komen van de overeenkomst niet meer worden gewijzigd, behoudens verrekening wegens meer- en minderwerk en stelposten, onvoorziene omstandigheden en in geval van wettelijke wijzigingen van de omzetbelasting.
2. Bij het verschuldigd worden van een termijn stuurt de ondernemer een rekening aan de consument. Deze rekening moet binnen 2 weken na ontvangst worden betaald.
3. Binnen een redelijke termijn na de oplevering stuurt de ondernemer een gespecificeerde eindafrekening aan de consument. Het saldo daarvan moet binnen 4 weken na ontvangst worden betaald.
4. De consument heeft het recht om vanaf de oplevering tot het einde van de serviceperiode een percentage van de aanneemsom in te houden. Van dit recht kan de consument alleen gebruik maken indien die inhouding in de overeenkomst is vastgelegd.
5. Indien de ondernemer een richtprijs afgeeft, mag deze richtprijs met niet meer dan 10% worden overschreden, behoudens meerwerk, met inachtneming van het bepaalde in deze voorwaarden. De reden van een eventuele overschrijding van de richtprijs dient uit de specificatie duidelijk te blijken.

ARTIKEL 11 - Oplevering

1. Het werk is opgeleverd wanneer de ondernemer aan de consument heeft medegedeeld dat het werk voltooid is en deze het werk heeft aanvaard. Ter gelegenheid van de oplevering wordt een door beide partijen ondertekend opleveringsrapport opgesteld. Een tekortkoming die door de ondernemer niet wordt erkend wordt in het opleveringsrapport als zodanig vermeld.
2. Het werk wordt als opgeleverd beschouwd:
 - a. hetzij wanneer uiterlijk 8 werkdagen zijn verstreken nadat de consument van de ondernemer de mededeling heeft ontvangen dat het werk voltooid is, tenzij de consument binnen die periode het werk gemotiveerd afkeurt;
 - b. hetzij wanneer de consument het werk en/of het object waaraan het werk is verricht in gebruik neemt, met dien verstande dat door ingebruikneming van een gedeelte van het werk, dat gedeelte als opgeleverd wordt beschouwd, tenzij het aan de ingebruikneming verbonden gevolg - oplevering - niet gerechtvaardigd is.
3. Als partijen vaststellen dat gelet op de aard of omvang van de tekortkomingen in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, zal de ondernemer na overleg met de consument een nieuwe datum noemen waarop het werk gereed zal zijn voor oplevering.
4. Na oplevering is het werk voor risico van de consument. De ondernemer is ontslagen van de aansprakelijkheid voor tekortkomingen die de consument op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken, onverminderd de bepalingen in artikel 12 en 13.
5. De bij oplevering geconstateerde en erkende tekortkomingen worden zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 15 werkdagen, hersteld, tenzij de ondernemer aantoonde dat dit redelijkerwijs niet te realiseren is binnen deze termijn. De termijn van 15 werkdagen geldt ook als de ondernemer besluit om een door hem aanvankelijk niet erkende tekortkoming alsnog te herstellen.
6. Bij overschrijding van de overeengekomen bouwtijd is de ondernemer een gefixeerde schadevergoeding aan de consument verschuldigd van €40 per kalenderdag tot de dag waarop het werk aan de consument wordt opgeleverd, tenzij de ondernemer aantoonde dat dit komt door (weers-)omstandigheden die niet voor zijn risico zijn of wanneer de ondernemer in redelijkheid aanspraak kan maken op bouwtijdverlenging.
7. Als door de ondernemer een dag van oplevering is aangekondigd die ligt binnen de overeengekomen bouwtijd, doch op die dag blijkt dat in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, is de in lid 6 bedoelde schadevergoeding verschuldigd vanaf de aangekondigde dag van oplevering tot de dag waarop het werk aan de consument wordt opgeleverd.

8. Als de mededeling dat het werk zal worden opgeleverd op een dag die ligt binnen de overeengekomen bouwtijd nadien door de ondernemer wordt herroepen, is hij de in lid 6 bedoelde schadevergoeding verschuldigd vanaf de aangekondigde dag van oplevering tot de dag waarop het werk aan de consument wordt opgeleverd, tenzij de ondernemer aannemelijk maakt dat de consument als gevolg van het herroepen geen nadeel ondervindt.
9. De in de leden 6, 7 en 8 van dit artikel genoemde schadevergoeding is zonder ingebrekestelling verschuldigd en kan worden verrekend met hetgeen de ondernemer nog toekomt.
10. De gefixeerde schadevergoeding bedraagt bij een overeengekomen aanneemsom kleiner of gelijk aan €20.000 ten hoogste 25% van die aanneemsom en bij een overeengekomen aanneemsom groter dan €20.000 ten hoogste 15% van die aanneemsom. Indien de consument onder overlegging van genoegzame bewijzen aantoonde dat de door de overschrijding van de opleveringsdatum door hem geleden werkelijke schade in redelijkheid meer bedraagt dan het bedrag uit hoofde van de gefixeerde schadevergoeding, heeft de consument recht op aanvullende schadevergoeding indien de billijkheid dit klaarblijkelijk vereist.
11. Indien de termijn, waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is uitgedrukt in werkbare werkdagen, wordt onder werkdag verstaan een kalenderdag, tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het werk erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag. Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door niet voor rekening van de ondernemer komende omstandigheden gedurende tenminste 5 uren door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt.

ARTIKEL 12 - Serviceperiode

1. Na de oplevering geldt een serviceperiode van 2 maanden. De ondernemer zal tekortkomingen die in de serviceperiode aan de dag treden zo spoedig mogelijk en in ieder geval binnen redelijke termijn herstellen, met uitzondering van die waarvan hij aannemelijk maakt dat de oorzaak daarvan is toe te rekenen aan de consument.
2. Wanneer een consument binnen de serviceperiode aan de ondernemer schriftelijk of elektronisch een afwijking meldt van hetgeen is overeengekomen waardoor de consument schade lijdt, is de ondernemer gehouden om hetgeen is overeengekomen alsnog te leveren, tenzij de afwijking voor de oplevering aan de consument schriftelijk of elektronisch is kenbaar gemaakt en de consument daarmee heeft ingestemd. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de ondernemer verlangd kan worden, heeft de consument recht op schadevergoeding.

ARTIKEL 13 - Aansprakelijkheid na afloop van de serviceperiode

1. Na de serviceperiode is de ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk tenzij:
 - a. het werk of enig onderdeel daarvan een tekortkoming bevat die door de consument redelijkerwijs niet eerder dan op het tijdstip van ontdekking onderkend had kunnen worden;
 - b. het werk of enig onderdeel een ernstige tekortkoming heeft. Een tekortkoming is slechts als ernstig aan te merken als die de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het werk ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
2. De consument zal van een tekortkoming binnen redelijke termijn na de ontdekking mededeling aan de ondernemer doen.
3. De rechtsvordering uit hoofde van een tekortkoming als bedoeld in het eerste lid onder a, is niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na 5 jaren na afloop van de serviceperiode.
4. De rechtsvordering uit hoofde van een tekortkoming als bedoeld in het eerste lid onder b, is niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na 20 jaren na afloop van de serviceperiode.

ARTIKEL 14 - In gebreke blijven van de consument

1. De consument is in verzuim vanaf het verstrijken van de betalingsdatum. De ondernemer zendt na het verstrijken van die datum een betalingsherinnering en geeft de consument de gelegenheid binnen 14 dagen na ontvangst van deze betalingsherinnering alsnog te betalen.
2. Als na het verstrijken van de termijn van de betalingsherinnering nog steeds niet is betaald, is de ondernemer gerechtigd rente in rekening te brengen vanaf het verstrijken van de betalingsdatum. Deze rente is gelijk aan de wettelijke rente. Bovendien kan de ondernemer het werk stilleggen, mits hij de consument na het verstrijken van de termijn van de betalingsherinnering schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Deze stillegging staat er niet aan in de weg dat de ondernemer vergoeding vordert van de schade en kosten die voortvloeien uit het in gebreke blijven van de consument. De ondernemer zorgt er voor dat de schade en kosten binnen redelijke grenzen blijven.
3. Als tijdens het op grond van het vorige lid stilliggen van het werk schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor rekening van de ondernemer, mits hij de consument tevoren schriftelijk heeft gewezen op dit aan het stilleggen verbonden gevolg.

ARTIKEL 15 - In gebreke blijven van de ondernemer

1. Als de ondernemer zijn verplichtingen terzake van de aanvang of de voortzetting van het werk niet nakomt, kan de consument hem aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of voort te zetten. De aanmaning gebeurt bij voorkeur schriftelijk.
2. De consument is bevoegd het werk door derden te doen uitvoeren of voortzetten, als de ondernemer na verloop van 10 werkdagen na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde aanmaning in gebreke blijft.
3. In het in het vorige lid bedoelde geval heeft de consument recht op vergoeding van de uit het in gebreke blijven van de ondernemer voortvloeiende schade en kosten.
4. De consument zorgt ervoor dat de kosten die voor de ondernemer voortvloeien uit de toepassing van de vorige leden binnen redelijke grenzen blijven.

ARTIKEL 16 - Opschorting van de betaling

Indien het werk niet voldoet aan de overeenkomst, dan wel in het geval van niet nakoming, heeft de consument het recht de betaling op te schorten indien aan de daarvoor geldende wettelijke vereisten is voldaan en het op te schorten bedrag in redelijke verhouding staat tot de geconstateerde tekortkoming. Bij voorkeur bericht de consument schriftelijk of elektronisch aan de ondernemer op welke grond de opschorting berust.

ARTIKEL 17 - Stillegging van het werk

1. De consument is bevoegd de uitvoering van het werk geheel of gedeeltelijk stil te leggen.
2. Op initiatief van de consument regelen partijen de gevolgen van de stillegging.
3. Als niet anders wordt afgesproken, geldt het volgende:
 - de kosten van voorzieningen die de ondernemer ten gevolge van de stillegging
 - moet treffen worden aan hem vergoed;
 - schade die de ondernemer ten gevolge van de stillegging lijdt wordt aan hem vergoed;
 - duurt de stillegging langer dan 14 dagen, dan heeft de ondernemer recht op betaling van het uitgevoerde werk;
 - duurt de stillegging van het werk langer dan 1 maand, dan is de ondernemer bevoegd het werk in onvoltooid staat te beëindigen. In dat geval wordt door partijen door middel van een gezamenlijke opname de omvang en de toestand van het uitgevoerde werk vastgelegd en wordt afgerekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 18.
4. De in het tweede en derde lid omschreven gevolgen treden niet in als de stillegging het gevolg is van een tekortkoming in de nakoming door de ondernemer.

ARTIKEL 18 - Opzegging

De consument is bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen. Tenzij het bepaalde in artikel 17 lid 4 of artikel 15 van toepassing is, heeft de ondernemer recht op de aanneemsom, vermeerderd met de kosten tot behoud van het werk en verminderd met de hem door de beëindiging bespaarde kosten. Ingeval van een dergelijke opzegging zendt de ondernemer de consument een gespecificeerde eindafrekening. Met het oog op die eindafrekening wordt door partijen door middel van een gezamenlijke opname de omvang en de toestand van het uitgevoerde werk vastgelegd.

ARTIKEL 19 - Klachtenbehandeling

1. Klachten over de uitvoering van de overeenkomst moeten zo volledig en duidelijk mogelijk worden omschreven en moeten tijdig nadat de consument de gebreken heeft ontdekt schriftelijk of elektronisch worden ingediend bij de ondernemer. Niet tijdig indienen van de klacht kan tot gevolg hebben dat de consument zijn rechten terzake verliest.
2. Als de consument de ondernemer van een tekortkoming aan het werk op de hoogte stelt, is de ondernemer verplicht om zo spoedig mogelijk aan de consument mede te delen of hij bereid is de tekortkoming te verhelpen. Als hij daartoe niet bereid is, vermeldt hij de redenen daarvan.

ARTIKEL 20 - Bemiddelingsregeling

Indien de klachtenbehandeling door de ondernemer niet heeft geleid tot een oplossing, is er sprake van een geschil. De consument kan zich binnen zes weken na het ontstaan van het geschil wenden tot de BouwGarant ServiceDesk, Postbus 340, 2700 AH Zoetermeer, telnr. 0900 224 2242 (lokaal tarief). De BouwGarant ServiceDesk zal in het geschil bemiddelen en trachten het geschil in der minne op te lossen volgens het reglement klachtbehandeling van de Stichting BouwGarant. Voor de bemiddeling kan een vergoeding verschuldigd zijn van ten hoogste €100.

ARTIKEL 21 - Geschillenregeling

1. Is de in artikel 20 genoemde bemiddelingspoging niet geslaagd, of geeft de consument niet de voorkeur aan bemiddeling, dan kan de consument het geschil aanhangig maken bij de Geschillencommissie Verbouwingen. Het geschil dient uiterlijk 12 maanden nadat de klacht is ingediend bij de ondernemer bij de Geschillencommissie Verbouwingen aanhangig te zijn gemaakt.
2. Wanneer de consument een geschil aanhangig maakt bij de Geschillencommissie Verbouwingen, is de ondernemer aan deze keuze gebonden. Indien de ondernemer een geschil aanhangig wil maken bij de Geschillencommissie Verbouwingen, moet hij de consument vragen zich binnen vijf weken uit te spreken of hij daarmee akkoord gaat. De ondernemer dient daarbij aan te kondigen dat hij zich na het verstrijken van de voornoemde termijn vrij zal achten het geschil bij de rechter aanhangig te maken.
3. De Geschillencommissie Verbouwingen doet uitspraak met inachtneming van de bepalingen van het voor haar geldende reglement. De beslissingen van de Geschillencommissie Verbouwingen geschieden krachtens dat reglement bij wege van bindend advies. Het reglement wordt desgevraagd toegezonden. Voor de behandeling van een geschil is een vergoeding verschuldigd.
4. Uitsluitend de rechter dan wel de hierboven genoemde Geschillencommissie is bevoegd van geschillen kennis te nemen.

ARTIKEL 22 - Nakomingsgarantie

1. Indien een ondernemer de verplichtingen die hem in een bindend advies zijn opgelegd ten opzichte van de consument niet binnen de daarvoor in het bindend advies gestelde termijn nakomt, neemt BouwGarant deze verplichtingen over tot het maximum genoemd in de leden 2 en 3. De overname door BouwGarant van verplichtingen van de ondernemer wordt opgeschort indien en voor zover het bindend advies binnen twee maanden na dagtekening daarvan ter toetsing aan de rechter is voorgelegd en vervalt door het in kracht van gewijsde gaan van het vonnis waarbij de rechter het bindend advies onverbindend heeft verklaard.

2. Voor de in lid 1 genoemde nakomingsgarantie van BouwGarant geldt een maximum uit te keren bedrag van €10.000 per bindend advies, onder de voorwaarde dat de consument zijn vordering op de ondernemer aan BouwGarant overdraagt. Indien de vordering van de consument op de ondernemer meer bedraagt dan €10.000, dan krijgt de consument €10.000 uitgekeerd onder dezelfde voorwaarde en kan de consument zijn vordering voor het meerdere om niet overdragen aan BouwGarant ter incasso om deze na inning, onder aftrek van de reeds uitgekeerde €10.000, te voldoen aan de consument. BouwGarant verplicht zich om voor eigen rekening over te gaan tot het treffen van incassomaatregelen tegen de in lid 1 genoemde ondernemer, waaronder begrepen het zonodig in rechte invorderen van het bedrag. Een eventuele proceskostenvergoeding komt aan BouwGarant toe. Tevens komt aan BouwGarant toe een rentevergoeding over de reeds uitgekeerde €10.000. Een eventuele rentevergoeding over het meerdere komt aan de consument toe. BouwGarant zal deze rentevergoeding uitkeren aan de consument.
3. In geval van surséance van betaling, schuldsanering, faillissement en bedrijfsbeëindiging van de ondernemer geldt de nakomingsgarantie tot een bedrag van €10.000 per bindend advies, met dien verstande dat:
 - de nakomingsgarantie in deze gevallen slechts van toepassing is indien het geschil door de Geschillencommissie op de zitting is behandeld en een eindbeslissing is gewezen over het moment van surséance van betaling, schuldsanering, faillissement of bedrijfsbeëindiging van de ondernemer en,
 - het totaal door BouwGarant op basis van de nakomingsgarantie aan consumenten uit te keren bedrag in deze gevallen niet meer bedraagt dan €40.000 per ondernemer, waarbij de afhandeling van de beroepen van consumenten op de nakomingsgarantie gebeurt op volgorde van binnenkomst bij BouwGarant van het schriftelijk beroep op de nakomingsgarantie van de consument tot het maximum van het in totaal van de aan de consumenten per ondernemer uit te keren bedrag van €40.000 is bereikt.
4. Het bepaalde in lid 3 doet geen afbreuk aan het recht van de consument om bij de rechter nakoming van het bindend advies door de ondernemer te vorderen.
5. Voor toepassing van deze nakomingsgarantie is vereist dat de consument een schriftelijk beroep doet bij BouwGarant, Postbus 340, 2700 AH Zoetermeer, zie www.bouwgarant.nl.

ARTIKEL 23 - Wijziging

BouwGarant zal deze algemene voorwaarden slechts wijzigen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Toelichting van Stichting BouwGarant op Covo2010

Deze toelichting is tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de SER en treedt in werking op 1 september 2010.

Waarvoor deze algemene voorwaarden zijn bedoeld (artikelen 1 en 2)

Deze algemene voorwaarden zijn bedoeld voor het verbouwen van een onroerende zaak van een consument. Het gaat bijvoorbeeld om het veranderen van een badkamer, het realiseren van een dakkapel of het uitbouwen van een woonkamer. Het uitgangspunt is dat de ondernemer het ontwerp maakt.

Het begrip “onroerende zaak” kan ruim worden geïnterpreteerd. Het zal meestal gaan om een woning, maar kan ook betrekking hebben op een appartement, carport of berging. Naast verbouwingen zijn deze algemene voorwaarden ook bedoeld voor onderhoud en restauratie. Korthedshalve wordt in deze toelichting het begrip verbouwing gehanteerd.

Er kan een aanneemsom zijn afgesproken of het kan gaan om een werk in regie. Dit laatste wil zeggen dat de werkzaamheden worden afgerekend op basis van vooraf overeengekomen uurtarieven en materiaalprijzen;

Deze overeenkomst is niet bedoeld voor de volgende situaties:

- het bouwen van een nieuwe woning;
- een verbouwing met een aanneemsom van meer dan €350.000;
- een verbouwing waarbij een architect (of andere deskundige) directie voert. Dit gaat verder dan alleen het ontwerp van een architect. De architect krijgt dan de opdracht om de verbouwing te begeleiden en de bevoegdheid om beslissingen te nemen tijdens de verbouwing.

Voor deze situaties zijn andere overeenkomsten meer geschikt.

Wat aan het sluiten van de overeenkomst vooraf gaat (artikel 3)

Voordat de overeenkomst door de consument en de ondernemer kan worden ondertekend, moet duidelijk zijn wat de verbouwing inhoudt en wat het gaat kosten. Daarom gaat aan de overeenkomst vaak een offerte vooraf. Over hetgeen door de ondernemer wordt geoffreerd moet overeenstemming worden bereikt om vervolgens een overeenkomst te kunnen sluiten.

Het is belangrijk dat de consument de overeenkomst niet ondertekent voordat hij de financiering van de verbouwing heeft geregeld. Als de consument gebruik wil maken van VerBOUWgarantie van Stichting BouwGarant, moet hij deze voorafgaand aan de start van de werkzaamheden hebben afgesloten via www.verbouwgarantie.nl.

De consument doet er verstandig aan om voor de start van de verbouwing te checken of de opstal- en inboedelverzekering voldoende dekking geeft tijdens de verbouwing. Een verbouwing kan bezwaarlijk zijn voor burens. Het is verstandig om in een vroeg stadium (voor het sluiten van de overeenkomst) met hen te overleggen over het bouwplan. Dit voorkomt wellicht dat met succes bezwaar wordt gemaakt tegen het bouwplan. De Covo2010 gaan ervan uit dat het de ondernemer is die een eventueel benodigde bouwvergunning aanvraagt, tenzij ondernemer en consument anders afspreken.

De verbouwing mag niet in strijd zijn met het burensrecht. Er mag bijvoorbeeld niet over de perceelgrens of in strijd met een erfdiensbaarsheid (zoals een recht van overpad) worden gebouwd. Het is de taak van de consument om dit na te gaan.

Consument en ondernemer doen er verstandig aan duidelijk af te spreken wanneer met het werk wordt begonnen en wanneer het werk klaar moet zijn. Er zijn verschillende manieren om dit af te spreken, zoals een vaste begin- en einddatum of een oplevertermijn in werkbare werkdagen. De consument en ondernemer kiezen voor de mogelijkheid, die het best bij de situatie past. Voorbeeld: als de bouwvergunning er nog niet is, kan beter geen vaste begin- en opleveringsdatum worden ingevuld. De afgesproken bouwtijd of een later door de ondernemer concreet aangekondigde datum voor oplevering mag niet door de ondernemer worden overschreden.

De schriftelijke overeenkomst (artikel 4)

Het is belangrijk dat de overeenkomst volledig en juist wordt ingevuld en dat waar sprake is van keuzemogelijkheden een keuze wordt gemaakt. Als de consument en de ondernemer hebben afgesproken dat een percentage van de aanneemsom tot het einde van de serviceperiode kan worden ingehouden, moet dit in de overeenkomst worden vastgelegd (artikel 10 lid 4 Covo2010). Alle stukken, waarin staat beschreven of getekend wat de ondernemer voor de overeengekomen aanneemsom gaat uitvoeren, moeten duidelijk worden vermeld in de overeenkomst. Deze stukken moeten door consument en ondernemer zijn geparafeerd. Bij een werk in regie moet ook worden gestreefd naar een zo duidelijk mogelijke omschrijving.

Als de consument de overeenkomst tekent, moet hij beschikken over de Covo2010. De overeenkomst gaat ervan uit dat er pas met de bouw wordt gestart wanneer de bouwvergunning onherroepelijk is geworden. Op de website van het ministerie van VROM (www.vrom.nl) is te zien of een bouwvergunning nodig is. Na verlening van de bouwvergunning loopt normaal gesproken een termijn van zes weken waarin bezwaar kan worden gemaakt. Na afloop van die zes weken wordt de bouwvergunning onherroepelijk (tenzij tegen de verlening daarvan een bezwaar- of beroepschrift is ingediend). Als er met de bouw wordt gestart voordat de bouwvergunning onherroepelijk is, is dit voor risico van de consument. Als er toch onverhoopt bezwaren komen, kunnen de kosten aardig oplopen. Daarbij valt te denken aan besteld materiaal dat niet meer teruggebracht kan worden, een bouwkraan die al is gehuurd en schade bij de ondernemer omdat hij nu tijdelijk zijn mensen niet kan inzetten. Het is daarom verstandig om te wachten met de bouw totdat de bezwaartermijn is verstreken en de bouwvergunning onherroepelijk is geworden.

Verplichtingen van ondernemer en consument (artikelen 5 en 6)

Een deel van de verplichtingen van de ondernemer is geregeld in artikel 5 van de Cov02010, die van de consument in artikel 6. De consument moet zich realiseren dat hij verantwoordelijk is voor door hem aan de ondernemer ter beschikking gestelde bouwmaterialen. Als hij eraan twijfelt of die bouwmaterialen geschikt zijn voor de verbouwing, kunnen ze beter niet worden gebruikt. Dit geldt zeker als de ondernemer hem heeft gewaarschuwd.

Als het ontwerp voor de verbouwing van de consument of een door hem ingeschakelde architect afkomstig is, staat de consument in voor fouten in het ontwerp. Dit geldt niet als de ondernemer hem daarop had moeten wijzen.

Consument en ondernemer kunnen ook afspreken (en schriftelijk vastleggen) dat de ondernemer de verantwoordelijkheid voor het door de consument aangeleverde ontwerp overneemt. De bouwvergunning wordt in beginsel door de ondernemer aangevraagd. Dit geldt uiteraard niet als de vergunning al aanwezig is voordat de ondernemer wordt ingeschakeld. Voor het geval een architect bij de verbouwing is betrokken, kan deze eventueel ook de aanvraag van de bouwvergunning voor zijn rekening nemen.

De door de gemeente voor de behandeling van een bouwvergunningaanvraag in rekening te brengen kosten (leges) komen voor rekening van de consument. Deze kosten zijn soms aanzienlijk. De consument doet er verstandig aan om voor het sluiten van de overeenkomst bij de gemeente na te gaan hoe hoog die kosten zijn.

Als de ondernemer onderdelen van de verbouwing in onderaanneming laat uitvoeren (bijvoorbeeld loodgieterwerk) blijft hij daarvoor volledig verantwoordelijk jegens de consument. De consument moet eventuele klachten over het door de onderaannemer uitgevoerde werk bij de ondernemer en dus niet rechtstreeks bij de onderaannemer melden. De ondernemer moet tijdens de verbouwing voldoende verzekerd zijn.

Onvoorziene omstandigheden (artikel 7)

Soms komt de ondernemer ondanks zorgvuldige opname vooraf toch voor onvoorziene omstandigheden te staan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een aanbouw die toch niet aan de bestaande fundering kan worden gekoppeld, of asbest dat onverwachts verwijderd dient te worden. De ondernemer moet de consument zo spoedig mogelijk waarschuwen, zodat de consument kan beslissen tot beperking of vereenvoudiging van het werk, of eventueel opzegging van de overeenkomst. Van belang is hierbij in hoeverre de ondernemer had kunnen voorzien dat deze extra kosten zouden moeten worden gemaakt.

Meer- en minderwerk (artikel 8)

De aanneemsom is de vaste prijs voor het afgesproken werk, maar de consument kan tijdens de verbouwing alsnog besluiten bepaalde dingen anders te laten uitvoeren dan was afgesproken. In dat geval worden eventuele hogere of lagere kosten als meer- en minderwerk verrekend. De ondernemer moet de bijkomende of lagere kosten zo snel mogelijk schriftelijk aan de consument opgeven en ook aangeven of de bouwtijd wordt verlengd door de wijzigingen. Als er geen schriftelijke meerwerkopdracht is, moet de ondernemer bewijzen dat er wel een meerwerkopdracht was. Belangrijke uitzondering hierop is wanneer de consument uit zichzelf had moeten begrijpen dat er aan een bepaalde meerwerkopdracht een prijsverhoging vastzit (bijvoorbeeld een gouden kraan in plaats van een verchromde kraan) of verlenging van de oplevertermijn. Meer- en minderwerk kunnen tijdens de verbouwing worden verrekend.

Stelposten (artikel 9)

In de aanneemsom kunnen ook stelposten zijn opgenomen. Stelposten zijn bedragen met het karakter van een "budget". Stelposten worden gebruikt:

- omdat een bepaald onderdeel van het werk nog niet kan worden begroot (onvoldoende gegevens).
- omdat de consument over een onderdeel van het werk nog geen definitieve beslissing heeft genomen. Dat is vaak het geval bij smaakgevoelige zaken, zoals een keuken, sanitair of tegelwerk.

Een stelpost moet worden benoemd. Bijvoorbeeld: stelpost aanschaf keuken, stelpost leveren en aanbrengen tegelwerken, stelpost aanschaf sanitair. Nadat de definitieve keuzen zijn gemaakt, worden de werkelijke door de ondernemer betaalde kosten verhoogd met 10% vergoeding voor de ondernemer en vervolgens met de stelpost verrekend. De consument moet er rekening mee houden, dat in verband met die vergoeding voor de ondernemer er netto slechts 100/110 deel van de stelpost besteedbaar is. Voorbeelden:

- Stelpost aanschaf keuken €10.000. Wil men de stelpost niet overschrijden, is 100/110 van dat bedrag, dat wil zeggen €9.090,91 netto besteedbaar voor aanschaf.
- Als de keuken wordt gekocht voor €10.000 wordt €11.000 ten laste van de stelpost gebracht. Gevolg: meerwerk €1.000.
- Als er een stelpost aanschaf keuken €10.000 is afgesproken en de keuken wordt gekocht voor €8.000 wordt €8.800 ten laste van de stelpost gebracht. Gevolg: minderwerk €1.200.

Afhankelijk van de gemaakte keuzen en van het oorspronkelijk gekozen budget kan er dus sprake zijn van een overschrijding of onderschrijding van de stelpost. Partijen kunnen een ander vergoedingspercentage voor de ondernemer afspreken of dat op 0 % stellen en dat in de overeenkomst vastleggen.

Nog een paar spelregels over stelposten:

- Als de ondernemer de bedragen voor de stelposten noemt, moet er sprake zijn van reële bedragen.
- Uit de omschrijving van de stelpost moet duidelijk blijken of alleen de aankoop wordt verrekend of dat ook de arbeid voor het

in het werk aanbrengen ten laste van de stelpost wordt gebracht. Is dat niet duidelijk, dan kan door de ondernemer alleen de aankoop, vermeerderd met de ondernemersvergoeding worden verrekend. De arbeid voor het in het werk aanbrengen wordt dan geacht in de aanneemsom begrepen te zijn.

- Als alleen de aankoop met de stelpost wordt verrekend en de arbeid in de aanneemsom is begrepen wordt de arbeid niet verrekend. Uitzondering: als de consument kiest voor een aankoop, waarvan het in het werk aanbrengen veel meer arbeidsuren kost dan de ondernemer had kunnen voorzien en de ondernemer de consument daar tevoren op heeft gewezen.

Het achteraf verrekenen van stelposten vormt voor de consument een element van financiële onzekerheid. Probeer daarom het opnemen van stelposten in de aanneemsom te vermijden door zoveel mogelijk beslissingen te nemen vóór het tekenen van de overeenkomst. Beide partijen weten dan tevoren precies waar ze aan toe zijn en komen niet voor verrassingen te staan.

Betalingen (artikelen 10 en 14)

De consument moet de termijnrekeningen van de ondernemer binnen 2 weken en de eindafrekening binnen 4 weken na ontvangst van de factuur betalen. Gebeurt dat niet, dan mag de ondernemer de wettelijke rente in rekening brengen. Blijft betaling uit, dan kan de ondernemer na aanmaning en aankondiging het werk stilleggen. De regelingen hierover zijn vastgelegd in de artikelen 10 en 14 van de Covo2010.

Oplevering (artikel 11)

De oplevering van het werk is zowel voor de consument als voor de ondernemer een heel belangrijk moment. Het risico van het werk gaat op de dag van de oplevering over van de ondernemer op de consument en de serviceperiode gaat in. Ook als in de overeenkomst een vaste opleveringsdatum is vastgelegd, kan de ondernemer het werk eerder opleveren.

De gang van zaken bij de oplevering is vastgelegd in artikel 11 van de Covo2010. Eventuele tekortkomingen moeten worden opgeschreven. De consument kan zich laten bijstaan door een bouwkundige, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis. De ondernemer moet aangeven welke klachten hij erkent en welke niet. De erkende klachten moeten binnen 15 werkbare werkdagen worden opgelost, tenzij dit niet te realiseren is door bijvoorbeeld de levertijden van materiaal. De termijn begint te lopen vanaf de dag na de oplevering, c.q. de erkenning van de klachten. Relatief kleine tekortkomingen aan het werk, die snel kunnen worden opgelost, zijn meestal geen reden om de oplevering te weigeren.

Soms is de ondernemer klaar voor oplevering, maar kan er niet op korte termijn een moment gevonden worden om samen het werk op te nemen en eventuele gebreken op te schrijven. Ook komt het wel eens voor dat de verhoudingen tussen ondernemer en consument tijdens de bouw zodanig zijn verstoord dat de consument niet voor oplevering wil tekenen. De consument moet dan binnen 8 dagen nadat de ondernemer heeft laten weten klaar te zijn voor oplevering reageren, zo niet dan wordt het werk geacht stilzwijgend te zijn opgeleverd.

Als de overeengekomen bouwtijd wordt overschreden, dan is in artikel 11 van de Covo2010 een schadevergoedingsregeling opgenomen. Dit is een gefixeerde schadevergoeding, ongeacht de werkelijke schade. Alleen als de werkelijke schade in extreme omstandigheden veel hoger ligt dan de gefixeerde schadevergoeding, kan hierop een uitzondering worden gemaakt. Het gaat hierbij uiteraard niet om vergoeding van buitensporige diners of overnachtingen.

Als de bouwtijd is uitgedrukt in een aantal werkbare werkdagen ligt het op de weg van de ondernemer om een registratie van (on-)werkbare dagen bij te houden. Hij moet de consument tussentijds kunnen inlichten over het nog beschikbare aantal werkbare werkdagen. In artikel 11 lid 10 van de Covo2010 is aangegeven wat onder een onwerkbare dag moet worden verstaan.

Op basis van artikel 11 lid 6 van de Covo2010 kan een ondernemer aanspraak maken op bouwtijdverlenging. Een overschrijding van de bouwtijd kan worden veroorzaakt door meerwerk. De ondernemer doet er verstandig aan om in de meerwerkopdracht niet alleen de extra kosten vast te leggen, maar ook de eventuele verlenging van de bouwtijd.

Aansprakelijkheid na oplevering (artikelen 12 en 13)

Na de oplevering volgt een serviceperiode van 2 maanden. Dit is in artikel 12 van de Covo2010 geregeld. In de serviceperiode zal de ondernemer tekortkomingen die zich dan voor het eerst manifesteren (en dus nog niet zichtbaar waren tijdens de oplevering) herstellen. Het gaat hier om gebreken aan het werk, dus bijvoorbeeld een piepende deur of een lekkend dak. Zaken die al wel zichtbaar waren tijdens de oplevering vallen hier niet onder en zijn normaal gesproken voor risico van de consument. Een belangrijke uitzondering hierop is beschreven in lid 2 van artikel 12. Daarbij gaat het om zaken die afwijken van de overeenkomst. Bijvoorbeeld er is afgesproken dat er een driepuntsslot geleverd zou worden en er is een gewoon slot geleverd. Als dit in de serviceperiode wordt geconstateerd, zal de ondernemer alsnog hetgeen is afgesproken moeten leveren, tenzij dit redelijkerwijs niet meer van de ondernemer verlangd kan worden.

Na de serviceperiode blijft de ondernemer nog 5 jaar aansprakelijk voor tekortkomingen die niet eerder ontdekt hadden kunnen worden. Gaat het om ernstige constructieve tekortkomingen aan het werk dan is die termijn 20 jaar. De volledige regeling is te vinden in artikel 13 van de Covo2010.

Klachten over het werk of over de voortgang (artikel 15)

Als de consument klachten heeft over het werk of over de voortgang ervan, is de ondernemer verplicht daar snel en serieus op in te gaan. Als de ondernemer zijn verplichtingen om het werk te beginnen of voort te zetten niet nakomt, is in artikel 15 van de Covo2010 aangegeven welke stappen de consument kan nemen.

Opschorting van betaling (artikel 16)

De consument heeft volgens artikel 16 van de Covo2010 het recht om betalingen ter hoogte van een redelijk bedrag op te schorten als het werk niet goed is uitgevoerd. Dat recht heeft hij ook als hij goede gronden heeft te vrezen dat het werk niet of niet goed zal worden uitgevoerd. Te denken valt aan een dreigend faillissement van de ondernemer. Het opgeschorte bedrag moet altijd in een redelijke verhouding staan tot de geconstateerde tekortkoming. Dat wil zeggen dat de consument er verstandig aan doet om de kosten die verbonden zijn aan het herstel van de tekortkoming door een derde te laten ramen. Als achteraf immers blijkt dat de consument een te hoog bedrag heeft ingehouden op de betaling dan zal hij de ondernemer de wettelijke rente moeten vergoeden over het gedeelte van het bedrag dat hij ten onrechte heeft ingehouden.

De consument mag alleen zijn betaling opschorten zolang de betalingstermijn van de factuur nog niet is verstreken en indien hij op dat moment een opeisbare vordering heeft op de ondernemer. Dit betekent het volgende: Opschorten van de betaling is alleen gerechtvaardigd als er al een tekortkoming bij de ondernemer is gemeld voordat de betalingstermijn is verstreken. Als de consument al te laat is met betalen en daarna pas een tekortkoming meldt, mag de betaling dus niet worden opgeschort. Bijvoorbeeld: na het verstrijken van de betalingstermijn van de factuur ontdekt de consument dat het verkeerde hang- en sluitwerk is geleverd. De consument is dan niet gerechtigd om in verband hiermee de betaling van de factuur op te schorten. De ondernemer hoeft het hang- en sluitwerk pas te leveren nadat hij de betaling van de factuur heeft ontvangen. In het Burgerlijk Wetboek zijn hierop enkele uitzonderingen opgenomen, zoals in art. 80 van boek 6 BW.

Stilleggen en opzeggen door de consument (artikelen 17 en 18)

De consument heeft het recht om het werk stil te leggen. Dit wordt ook wel het schorsen van het werk genoemd. Daar kunnen uiteenlopende redenen voor zijn. Hij kan de woning bijvoorbeeld verkopen en de aspirant-koper weet nog niet of hij belang heeft bij de verbouwing.

Als de consument het werk stillegt zijn de gevolgen geregeld in artikel 17 van de Covo2010. Alle kosten moeten aan de ondernemer worden vergoed. Leg het werk dus niet stil zonder goede redenen.

Als de consument helemaal van de overeenkomst af wil, kan hij die geheel of gedeeltelijk opzeggen. De gevolgen daarvan zijn geregeld in artikel 18 van de Covo2010. Alle kosten en de gederfde winst over het niet voltooide deel van het werk moeten aan de ondernemer worden vergoed. De ondernemer heeft geen recht op vergoeding van winst en kosten als de stillegging of de opzegging aan hem te wijten is.

Klachten en geschillen (artikelen 19, 20 en 21)

Zelfs als er goede afspraken zijn gemaakt, kan toch een meningsverschil ontstaan, bijvoorbeeld over de kwaliteit, de betalingen of de bouwtijd. Het is verstandig om te proberen meningsverschillen in overleg op te lossen. Een eventuele klacht dient dan ook eerst bij de wederpartij zelf gemeld te worden. Wanneer partijen er samen niet uitkomen, doen zij er verstandig aan het meningsverschil voor te leggen aan Stichting BouwGarant, Postbus 340, 2700 AH ZOETERMEER telefoon 0900 224 2242, email info@bouwgarant.nl. Stichting BouwGarant kan tussen consument en ondernemer bemiddelen en proberen tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen.

Soms lukt dit niet en ontstaat er een geschil. Dit geschil kan volgens artikel 21 van de Covo2010 worden voorgelegd aan de Geschillencommissie Verbouwingen. Het is verstandig eerst juridisch advies in te winnen. Het reglement van de Geschillencommissie Verbouwingen is te vinden op www.geschillencommissie.nl. Een aantal punten wordt hieronder besproken.

Wanneer de consument aan de ondernemer nog een bedrag verschuldigd is, zal de consument dit bij de Geschillencommissie Verbouwingen in depot moeten storten. De Geschillencommissie Verbouwingen zal bij de uitspraak bepalen aan wie het toekomt. De consument blijft het gedeelte van het openstaande bedrag waarover geen geschil is, verschuldigd aan de ondernemer.

De Geschillencommissie Verbouwingen zal in voorkomende gevallen een deskundige inschakelen om tussen partijen te bemiddelen. Wanneer duidelijk wordt dat de bemiddeling van de deskundige niet tot afhandeling van het geschil zal leiden, doet de Geschillencommissie Verbouwingen uitspraak met inachtneming van de bepalingen van het voor haar geldende reglement.

De beslissingen van de Geschillencommissie Verbouwingen worden gegeven in de vorm van een bindend advies. Dit betekent dat partijen aan het bindend advies zijn gehouden. Hoger beroep is niet mogelijk. Alleen in bepaalde gevallen kan de rechter een bindend advies onverbindend verklaren, bijvoorbeeld als geen hoor- en wederhoor is toegepast. Voor de behandeling van een geschil is een vergoeding verschuldigd.

De Geschillencommissie Verbouwingen kan geen geschillen behandelen over verbouwingen die in opdracht gegeven zijn in het kader van een bedrijf of beroep. In dit geval is de Raad van Arbitrage voor de Bouw of de rechter bevoegd. De Geschillencommissie behandelt ook geen geschillen met betrekking tot de uitvoering van de VerBOUWGarantie van Stichting BouwGarant. Dit is de verzekering die de consument bij Stichting BouwGarant kan afsluiten tegen de grootste financiële risico's van de verbouwing.

Tot slot kan de Geschillencommissie evenmin een geschil behandelen, indien aan de ondernemer surseance van betaling is verleend, een schuldsaneringsovereenkomst van kracht is geworden, deze in staat van faillissement is geraakt of zijn bedrijfsactiviteiten feitelijk heeft beëindigd, voordat de consument aan de formele vereisten voor het aanhangig maken van het geschil heeft voldaan. Blijkt dit pas na het aanhangig maken, dan wordt de behandeling alsnog gestopt.

Als er zich tijdens de bouw, dus vóór de oplevering, geschillen voordoen, is de weg naar de Geschillencommissie niet voor de hand liggend vanwege het vaak spoedeisende karakter van het geschil. De Geschillencommissie Verbouwingen kent geen voorlopige voorziening en kan ook geen ordemaatregelen uitvaardigen. In deze gevallen wordt de bemiddeling van BouwGarant geadviseerd, of een kort geding procedure bij de gewone rechter.

Stichting BouwGarant staat garant voor de nakoming van het bindend advies van de Geschillencommissie tot een maximaal bedrag van €10.000. De regeling staat beschreven in artikel 22 van de Covo2010.