

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: aannemingssom of regie. Bij de prijsvormingmethode aannemingssom noemt de ondernemer een vast bedrag voor het in de offerte omschreven werk; Bij de prijsvormingmethode regie doet de ondernemer een opgave van de prijsfactoren (zoals uurtarieven, opslagen en eenheidsprijzen van de benodigde materialen). De verschuldigde omzetbelasting wordt in de offerte afzonderlijk vermeld;
 - of betaling van de aannemingssom 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 rechten en plichten uit de overeenkomst 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 hiertoe 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 weekrapporten op en dient hij deze in bij de opdrachtgever. In de weekrapporten worden onder meer aantekeningen opgenomen betreffende de bestede uren en het verwerkte materiaal. Indien de opdrachtgever tegen de inhoud van een weekrapport bezwaar heeft, stelt hij de aannemer daarvan onder opgave van redenen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een week na ontvangst van het weekrapport schriftelijk of elektronisch op de hoogte.

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 aannemingssom 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 aannemingssom begrepen en worden deze niet 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 aannemingssom 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 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 aannemingssom 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 gebruik 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 depotstoring 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 medegedeeld 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 medegedeeld 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 gevoeglijk 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 komende omstandigheden gedurende tenminste vijf uren, respectievelijk tenminste twee uren, door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden geroest.
- 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 € 20 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 15% van die aannemingsom en bij een overeengekomen aannemingsom groter dan € 20.000 ten hoogste 5% van die aannemingsom.
- Indien de aanvang 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 daarover 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, tenzij 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 lid 5 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 afgerekend.
- 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 verminderd 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 blijvende 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 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 gebrekkelijk 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 ontvankelijk, 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 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.

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 lijdt 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 aannemelijk 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 aannemelijk 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 ontvankelijk, 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 ontvankelijk, 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 ontvankelijk, 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 bijliken van 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

- Voor de beslechting van de in dit artikel bedoelde geschillen doen partijen afstand van hun recht deze aan de gewone rechter voor te leggen, behoudens die gevallen waarin partijen zich op grond van de wet tot de gewone rechter dienen te wenden.
- Alle geschillen - daaronder begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van deze overeenkomst of van de overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn, tussen opdrachtgever en aannemer mochten ontstaan, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in het arbitrageverdrag van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zoals dit drie maanden voor het tot stand komen van de overeenkomst luidt.
- In afwijking van het tweede lid kunnen geschillen, welke tot de competentie van de kantonrechter behoren, ter keuze van de meest gerede partij ter beslechting aan de bevoegde kantonrechter worden voorgelegd.
- Op de overeenkomst van aanneming van werk of op de overeenkomsten 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)

CS Bouw & Beheer.

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 erfdiensbaarheid (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 gederfde 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 stilzweigend 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 gederfde 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 burens) 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.