

#### 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 eenheidspreisen 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.

#### 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 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 depotstorting 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 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 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, 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 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 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 uitvoelisel 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 regelen beschreven in het arbitragelement 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 uitvoelisel zijn, is Nederlands recht van toepassing.

**Betreft: bepaling bijzondere omstandigheden, gekoppeld aan AVA2013**

22-3-2022

Beste Klant,

Gezien de recente ontwikkelingen in de wereld zijn wij genoodzaakt “bepaling bijzondere omstandigheden” in de komende contracten op te nemen. Zie bijlage 1.

Bedrijven krijgen op dit moment al veel berichten van leveranciers met verwachte prijsstijgingen vanaf begin april 2022.

Vanuit de landelijke brancheorganisatie voor bouwbedrijven, Bouwend Nederland, is het verzoek gedaan een passage op te nemen in de verkoopstukken van nog te bouwen woningen vanaf heden. Bouwend Nederland koppelt dit aan de AVA2013. De AVA2013 wordt door Robuust Woning BV als Algemene Voorwaarden gebruikt.

Een schrijven vanuit Bouwend Nederland hierover is opgenomen in bijlage 2.

Robuust Woning BV

Oss

## **Bijlage 1**

**Bepaling bijzondere omstandigheden, door Barli verstrekt aan Robuust Woning BV**  
22-3-2022, Oss

- De aanneemsom voor het werk is bepaald aan de hand van de inkooprijzen van o.a. de voor het werk benodigde grondstoffen, materialen, lonen en sociale lasten op het moment van het doen van de prijsaanbieding/offerte. De voor het werk benodigde grondstoffen en (bouw)materialen worden grotendeels ingekocht tijdens het bouwproces.
- Partijen zijn zich bewust van Bijzondere ontwikkelingen in de wereld zoals bijvoorbeeld Covid-19, ontwikkeling houtprijzen sinds begin 2020, militair conflict Oost-Europa (hierna 'bijzondere omstandigheden'). Partijen weten op het moment van ondertekenen van deze Overeenkomst of zich bijzondere omstandigheden zullen voordoen en welke gevolgen het heeft voor de mogelijkheden van de Opdrachtnemer om deze Overeenkomst (onverkort) na te komen. Te denken valt aan schaarste van voor het werk relevante grondstoffen, (half)fabricaten en (bouw)materialen, arbeidskrachten, onderaannemers en daarmee samenhangende leveringsproblemen en prijsstijgingen.
- Als de Opdrachtnemer na het aangaan van deze Overeenkomst wordt geconfronteerd met leveringsproblemen en/of prijsstijgingen, die verband houden met bijzondere omstandigheden, treden Partijen in overleg om tot een oplossing te komen. Partijen streven er in dat geval naar de schadelijke gevolgen daarvan voor beide partijen zoveel als mogelijk te beperken.
- De Opdrachtnemer heeft recht op vergoeding van de extra kosten vanwege de als gevolg van bijzondere omstandigheden optredende prijsstijgingen, indien en voor zover die niet reeds in de aanneemsom verdisconteerd zijn.
- De Opdrachtnemer heeft recht op termijnverlenging als tijdige nakoming van deze Overeenkomst niet mogelijk is als gevolg van bijzondere omstandigheden, bijvoorbeeld door de niet of slechte verkrijgbaarheid van materieel, materialen en arbeidskrachten.



### Oorlog in Oekraïne trekt zware wissel op bouw- en infrasector

**Bouwend Nederland zet stevig in op het beperken van de gevolgen die jullie ervaren door de extreem gestegen prijzen van bouwmaterialen, brandstof en gas als gevolg van de oorlog in Oekraïne. We zijn daarvoor ook doorlopend in overleg met opdrachtgevers. Dit moet wat ons betreft op korte termijn leiden tot een 'handelingskader Oekraïne' waarin staat hoe opdrachtgevers en opdrachtnemers samen omgaan met deze knelpunten. In dit bericht lees je hier meer over, vind je een link naar de nu al beschikbare handvatten en delen we de voorlopige resultaten van een enquête die we 16 maart uitstuurden.**

### Handelingskader

De prijsstijgingen over de volle breedte leiden er nu toe dat de gevolgen veelal eenzijdig bij de bouwers landen. Hierdoor dreigen veel lopende projecten stil te vallen of op zijn minst ernstig te vertragen. Soms kiezen bouwers er zelfs niet eens meer voor om op projecten in te schrijven omdat de onzekerheden te groot zijn! Dit is geen houdbare situatie en kan grote gevolgen hebben voor de bouw van nieuwe woningen, de verduurzaming van Nederland en de aanleg en het onderhoud van onze infrastructuur.

Komende week vinden verdere gesprekken plaats met zowel de ministers, opdrachtgevers (groot en klein) en andere ketenpartners. Omdat dit probleem de hele branche hard raakt trekken we samen op met partners in de branche, zoals AFNL, MKB Infra en Techniek Nederland. Doel van deze gesprekken is om op korte termijn tot een 'handelingskader Oekraïne' te komen.

## Voorlopige enquêteresultaten

We hebben op 16 maart een peiling uitgezet onder onze leden om inzichtelijk te krijgen wat de impact van de inval in Oekraïne is op de bouw- en infrasector. Voor ons is dit erg waardevolle informatie om mee te nemen in de gesprekken die we voeren. Het helpt ons de urgentie van de situatie kracht bij te zetten.

We delen graag alvast wat voorlopige resultaten met jullie. Dat het onderwerp leeft blijkt wel uit het feit dat binnen 2 dagen honderden leden de vragen al hebben beantwoord. Mocht je deze enquête ontvangen hebben, dan vinden we het erg fijn als je deze snel invult. Voor vragen over deze enquête kun je **een e-mail sturen naar Joppe Duindam**.

### ***Drie belangrijke bevindingen tot nu toe***

- Op korte termijn worden als belangrijkste consequenties gezien: hogere bouwkosten, vertragingen en uitstel/afstel van nieuwe bouwprojecten of het niet kunnen opleveren van (delen van) het project.
- Bij metaal/staal, hout en benzine/diesel verwachten jullie haperende leveringen of een tekort in het komende half jaar.
- Veelgenoemde maatregelen om problemen te verminderen zijn: kortere geldigheidsduur offertes, clausules in nieuwe offertes en in gesprek gaan met opdrachtgevers over oplossingen.

De ontstane situatie heeft onze hoogste aandacht. Uiteraard blijven we de actualiteit volgen en passen onze dienstverlening hierop aan. We wijzen jullie graag op **de nu al beschikbare handvatten die er zijn** om zelf actie te kunnen ondernemen. Denk hierbij aan de mogelijkheden die je hebt bij bestaande contracten, de nieuwe aanwijzing, een contractclausule voor nieuwe overeenkomsten. Deze onderwerpen kwamen ook aan bod in **ons webinar, deze kun je hier terugkijken**.

Mochten er vragen zijn neem dan gerust contact op met **Bouwend Nederland Advies**. Hier komen ook veel vragen binnen van leden.

---

de vereniging van bouw- infrabedrijven  
**www.bouwendnederland.nl**

