

Dit document bevat de algemene voorwaarden van De Geus Bouw met betrekking tot de uitvoering van aannemingswerkzaamheden.

De voorwaarden zijn onderverdeeld in twee delen:

Zakelijke opdrachtgevers

Pagina 1 t/m 4

Consumenten – De Geus Bouw

Pagina 1 t/m 2

Artikel 1: Offerte

1. De offerte wordt schriftelijk of elektronisch uitgebracht, behoudens spoedeisende omstandigheden.
2. In de offerte wordt onder meer aangegeven:
 - a. de plaats van het werk;
 - b. een omschrijving van het werk;
 - c. volgens welke tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen het werk zal worden uitgevoerd;
 - d. het tijdstip van aanvang van het werk;
 - e. de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd. Deze wordt bepaald door hetzij een bepaalde dag, hetzij een aantal werkbare werkdagen te noemen;
 - f. de prijsvormingmethode die voor de uit te voeren werkzaamheden zal worden gehanteerd: aanneemsom of regie. Bij de prijsvormingmethode aanneemsom 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 eenheidsprijzen van de benodigde materialen). De verschuldigde omzetbelasting wordt in de offerte afzonderlijk vermeld;
 - g. of betaling van de aanneemsom in termijnen zal plaatsvinden;
 - h. of op het werk een risicoregeling van toepassing zal zijn, en zo ja welke;
 - i. of met stelposten rekening is gehouden, en zo ja met welke;
 - j. of hoeveelheden verrekenbaar zullen zijn, en zo ja welke;
 - k. de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden op de offerte en op de daaruit voortvloeiende aannemingsovereenkomst.
3. De offerte wordt gedagtekend en geldt ingaande die dag gedurende dertig dagen.
4. 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 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.
5. 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

1. De overeenkomst komt tot stand door tijdige aanvaarding van de offerte door de opdrachtgever.
2. 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.
3. 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

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

Artikel 4: Verplichtingen van de aannemer

1. 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.
2. De uitvoering van het werk moet zodanig zijn, dat de totstandkoming van het werk binnen de overeengekomen termijn verzekerd is.
3. 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.
4. 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.
5. De aannemer is verplicht de opdrachtgever te wijzen op onvolkomenheden in door of namens de opdrachtgever voorgescreven 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 voorgescreven bouwstoffen en hulpmiddelen, voor zover de aannemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen.
6. Indien de prijsvormingmethode regie is overeengekomen, zullen partijen een separate overeenkomst van regie opstellen en daarin nadere afspraken met elkaar vastleggen.

Artikel 5: Kostenverhogende omstandigheden

1. Kostenverhogende omstandigheden zijn

omstandigheden die van dien aard zijn dat bij het tot stand komen van de overeenkomst geen rekening behoeft 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.

2. Kostenverhogende omstandigheden geven de aannemer recht op vergoeding van de daaruit voortvloeiende gevolgen.
3. 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.
4. 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

1. Verrekening van meer en minder werk vindt plaats:
 - a. ingeval van wijzigingen in de overeenkomst dan wel in de voorwaarden van uitvoering;
 - b. ingeval van afwijkingen van de bedragen van de stelposten;
 - c. ingeval van afwijkingen van verrekenbare hoeveelheden.
2. 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.
3. 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.
4. Stelposten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen, die in de aanneemsom zijn begrepen en die bestemd zijn voor hetzij:
 - a. het aanschaffen van bouwstoffen;
 - b. het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan;
 - c. 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.
5. Bij de ten laste van een stelpost te brengen uitgaven wordt gerekend met de door de aannemer voor die stelpost gemaakte kosten. Als sprake is van een bruto stelpost worden deze kosten verhoogd met een

aannemersvergoeding van 10%. Als sprake is van een netto stelpost worden bij de afrekening uitsluitend de door de aannemer voor die stelpost gemaakte kosten verrekend met het bedrag van de stelpost.

6. Indien een stelpost uitsluitend betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen, zijn de kosten van het verwerken daarvan in de aanneemsom 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.
7. Indien een stelpost betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan, zijn de kosten van verwerking niet in de aanneemsom begrepen en worden deze afzonderlijk ten laste van de stelpost verrekend.
8. 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.
9. 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.
10. 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. De afrekening van netto stelposten wordt hierbij niet betrokken.

Artikel 7: Betaling

1. 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.
2. 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 12 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.
3. Binnen een redelijke termijn na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, dient de aannemer de eindafrekening in.
4. Betaling van het aan de aannemer verschuldigde bedrag van de eindafrekening dient plaats te vinden uiterlijk 14 dagen na de dag waarop de aannemer de eindafrekening heeft ingediend, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 12.

Artikel 8: Oplevering en onderhoudstermijn

1. 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.
2. Indien de aannemer schriftelijk of elektronisch 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.
3. 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.
4. Indien de opdrachtgever het werk in gebruik neemt, geldt het werk als opgeleverd.
5. 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.
6. Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, is het werk voor risico van de opdrachtgever.
7. Door de aannemer erkende tekortkomingen worden zo spoedig mogelijk hersteld.
8. Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, gaat een onderhoudstermijn van 30 dagen in.

Artikel 9: Uitvoeringsduur, uitstel van oplevering en schadevergoeding wegens te late oplevering

1. 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 gewerkt.
2. 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.
3. Bij overschrijding van de overeengekomen bouwtijd is de aannemer een gefixeerde schadevergoeding aan de opdrachtgever verschuldigd van € 50,00 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.

4. De gefixeerde schadevergoeding is zonder ingebrekestelling verschuldigd en kan worden verrekend met hetgeen de aannemer nog toekomt.
5. De gefixeerde schadevergoeding bedraagt ten hoogste 10% van die aanneemsom.
6. 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 10: In gebreke blijven van de opdrachtgever

1. 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 handelsrente 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 onvoltooide staat te beëindigen.

6. Indien op grond van dit artikel sprake is van schorsing respectievelijk beëindiging in onvoltooide staat, is het bepaalde in artikel 13 van toepassing.

Artikel 11: In gebreke blijven van de aannemer

1. 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.
2. 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.
3. De opdrachtgever zorgt ervoor, dat de kosten, die voor de aannemer voortvloeien uit de toepassing van het vorige lid, binnen redelijke grenzen blijven.

Artikel 12: 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 13: Schorsing, beëindiging van het werk in onvoltooide staat en opzegging

1. De opdrachtgever is bevoegd de uitvoering van het werk geheel of gedeeltelijk te schorsen. Voorzietingen 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.
2. 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.
3. 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.
4. Indien de schorsing van het werk langer dan een maand duurt, is de aannemer bevoegd het werk in onvoltooide staat te beëindigen. In dat geval dient overeenkomstig het volgende lid te worden afgerekend.
5. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen. De aannemer heeft in dat geval recht op de aanneemsom, 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 14: Aansprakelijkheid van de opdrachtgever

1. De opdrachtgever draagt de verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door of namens hem verstrekte gegevens.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Indien is vereist dat er een dossier aan het bevoegd gezag wordt verstrekt, voordat het werk in gebruik mag worden genomen, is de opdrachtgever verantwoordelijk voor het maken, bijhouden en tijdig aanleveren van dit dossier met de juiste inhoud.

Artikel 15: Aansprakelijkheid van de aannemer

15.1 Ontwerpaansprakelijkheid

1. In geval van tekortkomingen in het ontwerp, is de aannemer hiervoor slechts aansprakelijk voor zover deze tekortkomingen hem kunnen worden toegerekend.
2. 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.

15.2 Aansprakelijkheid tijdens de uitvoering van het werk

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

15.3 Aansprakelijkheid na oplevering

1. Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, is de aannemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk.
2. Het in het eerste lid bepaalde lijdt uitzondering indien sprake is van een gebrek:
 - a. 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 moet worden toegeschreven aan een omstandigheid, die aan de opdrachtgever kan worden toegerekend;
 - b. 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 moet worden toegeschreven aan een omstandigheid, die aan de aannemer kan worden toegerekend.
3. 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.
4. 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 blijkens de overeenkomst bedoeld is en dit slechts kan worden verholpen of kan worden voorkomen door het treffen van zeer kostbare voorzieningen.

15.4 Overige bepalingen

1. De opdrachtgever is in de gevallen als voorzien in de artikelen 15.1 tot en met 15.3 verplicht de aannemer van het gebrek binnen redelijke termijn na ontdekking mededeling te doen en, tenzij nakoming blijvend onmogelijk is, de aannemer 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.
2. 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.
3. De aansprakelijkheid van de aannemer op grond van artikel 15.1 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 aanneemsom.
4. De aansprakelijkheid van de aannemer op grond van artikelen 15.2 en 15.3 is in geval van toerekenbare indirecte schade beperkt tot een bedrag gelijk aan 10% van de aanneemsom. Als een door de aannemer afgesloten bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering dekking biedt voor een hoger bedrag, is deze aansprakelijkheid gemaximeerd tot het uit te keren bedrag. Onder indirecte schade wordt onder andere verstaan: bedrijfsschade, productieverlies, omzet- en/of winstderving, waardevermindering van producten en kosten met de uitvoering van het werk gemoeid zouden zijn als de werkzaamheden van aanvang af goed zouden zijn uitgevoerd.
5. De uit de artikelen 15.1 tot en met 15.4 voortvloeiende beperkingen van de aansprakelijkheid vinden geen toepassing indien de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de aannemer.

Artikel 16: Geschillen en toepasselijk recht

1. Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van deze aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de opdrachtgever en de aannemer mochten ontstaan, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen overeenkomstig de regels beschreven in

het arbitragereglement van de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen, 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.

2. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht de tussenkomst van de gewone rechter in te roepen.
3. In afwijking van het eerste en tweede lid kan de aannemer er ook voor kiezen om een geschil dat tot de competentie van de kantonrechter behoort aan de bevoegde kantonrechter voor te leggen.
4. Op de overeenkomst van aanneming van werk of op de overeenkomst tussen opdrachtgever en aannemer die daarvan een uitvloeisel zijn, is Nederlands recht van toepassing.

De aannemer heeft op uw verzoek een offerte uitgebracht. In deze offerte is het werk beschreven dat u door de aannemer wilt laten uitvoeren en welke prijs daarvoor moet worden betaald. De aannemer heeft in zijn offerte deze algemene voorwaarden van toepassing verklaard. De aannemer heeft deze voorwaarden aan u gegeven bij de offerte, of heeft in de offerte aangegeven waar u deze voorwaarden op zijn website kan inzien en downloaden. U moet deze voorwaarden goed doorlezen vóórdat u de offerte accepteert. Als u akkoord gaat met de offerte, stemt u ook in met de volgende 17 artikelen:

Artikel 1 - De offerte voor de werkzaamheden ('het werk')

1. Het uitbrengen van de offerte kan schriftelijk of digitaal gebeuren.
2. Vanaf de datum die op de offerte staat, is de offerte 30 dagen geldig.
3. Voor het maken van de offerte betaalt u niets, behalve als u dat vooraf met de aannemer heeft afgesproken.
4. In de offerte heeft de aannemer het uit te voeren werk beschreven. De aannemer heeft in de offerte aangegeven welke documenten horen bij zijn offerte en welke afspraken hij met u wil maken over bijvoorbeeld de startdatum en de bouwtijd.
5. In de offerte staat de prijs die voor het werk moet worden betaald. Deze kan:
 - a) vooraf bepaald zijn; of
 - b) worden berekend op regiebasis. In dat geval betaalt u de door de aannemer te maken kosten, vermeerderd met opslagen, één en ander zoals aangegeven in de offerte.
6. In de offerte geeft de aannemer aan op welk moment hij u de prijs of een gedeelte daarvan in rekening brengt.
7. Of u de offerte nu wel of niet accepteert, de aannemer is en blijft altijd eigenaar van alle informatie, zowel op papier of digitaal, die door hem of in zijn opdracht door iemand anders is gemaakt. Het gaat dan bijvoorbeeld om tekeningen, berekeningen, een technische omschrijving of een begroting. Zonder schriftelijke toestemming van de aannemer mag u deze informatie niet aan andere personen of instanties afgeven of daar zelf iets mee doen.

Artikel 2 - Het contract en deze voorwaarden

1. De acceptatie van de offerte kan schriftelijk of digitaal gebeuren.
2. Als u de offerte op tijd accepteert, is er een contract tussen u en de aannemer. U bent dan allebei gebonden aan de offerte en verder gemaakte afspraken.
3. Als u samen met één of meer personen opdracht geeft voor het werk, is elke persoon ten opzichte van de aannemer voor het geheel (hoofdelijk) aansprakelijk.

Artikel 3 - Wat mag de aannemer van u verwachten?

1. Als dat nodig is om de aannemer het werk te kunnen laten uitvoeren, moet u zorgen dat er op tijd definitieve toestemming is van de overheid (zoals de vergunning om het werk te mogen uitvoeren) of van andere partijen (zoals bureaus om gebruik te mogen maken van hun perceel). Als het inschakelen van een kwaliteitsborger is vereist, moet u hiervoor zorgen.
2. U moet er ook voor zorgen dat de aannemer op tijd gebruik kan maken van het bouwterrein, het gebouw of de woning waar het werk wordt uitgevoerd.
3. Als er een aansluiting voor elektra, gas of water nodig is voor het uitvoeren van het werk, moet u daarvoor zorgen. De kosten van deze aansluitingen en de kosten van het verbruik komen voor uw rekening, behalve wanneer u iets anders met de aannemer heeft afgesproken.
4. Voordat het werk is opgeleverd (zie artikel 9) mag u niet zelf of door anderen werkzaamheden op het bouwterrein, in het gebouw of in de woning (laten) uitvoeren. Dat mag wel als u daarvoor toestemming heeft van de aannemer.

Artikel 4 - Wat mag u van de aannemer verwachten?

1. De aannemer is verplicht het werk goed en deugdelijk en volgens de afspraken van het contract uit te voeren.
2. De aannemer houdt zich aan de door de overheid vastgestelde regels die van belang zijn voor de uitvoering van het werk en gelden op de dag van het uitbrengen van de offerte.
3. De aannemer levert het werk uiterlijk op de opleverdatum of binnen de afgesproken bouwtijd aan u op. De aannemer heeft in sommige situaties recht op een verlenging van de bouwtijd (zie bijvoorbeeld artikel 5-2, 6-3 en 10-4).

4. Als de aannemer merkt dat de door u verstrekte gegevens of instructies niet juist zijn, zal hij u daar schriftelijk of digitaal en duidelijk op wijzen. Dat geldt ook als u aan de aannemer materialen geeft die u in het werk wilt laten gebruiken, maar die ongeschikt blijken, of als er iets mis is met de grond waarop het werk wordt gemaakt. De aannemer gaat dan met u in overleg over hoe nu verder te gaan.
5. Als u voor het werk een prijs betaalt die wordt berekend op regiebasis, verstrekt de aannemer u regelmatig een overzicht van het aantal bestede uren, het verwerkte materiaal en ingezet materieel. Bent u het niet eens met het overzicht, dan moet u de aannemer uiterlijk binnen een week na de ontvangst ervan schriftelijk of digitaal op de hoogte stellen van uw bezwaren.

Artikel 5 - Kostenverhogende omstandigheden

1. Na het sluiten van het contract kunnen zich kostenverhogende omstandigheden voordoen of aan het licht komen. Als deze omstandigheden niet aan de aannemer kunnen worden toegerekend en hij bij het bepalen van de prijs geen rekening hoefde te houden met de kans dat die omstandigheden zich zouden voordoen, mag de aannemer op grond van artikel 7:753 BW de extra kosten aan u in rekening brengen.
2. De aannemer stelt u zo spoedig mogelijk op de hoogte van deze extra kosten en van de gevolgen voor uitvoering en bouwtijd. U en de aannemer treden daarover in overleg en leggen afspraken schriftelijk of digitaal vast. Daarbij kunt u ervoor kiezen om het werk te vereenvoudigen of onderdelen daarvan niet uit te laten voeren. Dat kan leiden tot minder werk.

Artikel 6 - Meer en minder werk

1. U kunt de aannemer vragen om toevoegingen of veranderingen in het werk uit te voeren. Dat kan leiden tot meer of minder werk.
2. Als u minder werk door de aannemer laat uitvoeren, krijgt u het bedrag terug dat daarvoor in de prijs is opgenomen plus de opslagen die de aannemer daarvoor heeft berekend.
3. Als u de aannemer vraagt om toevoegingen of veranderingen in het werk, geeft de aannemer tijdig aan welke gevolgen dat heeft voor de prijs van het werk en de bouwtijd. De gewenste toevoegingen of veranderingen worden pas doorgevoerd als u het over de gevolgen daarvan met de aannemer eens bent.
4. De aannemer brengt voor meer werk een voorschot in rekening van maximaal 25% van de afgesproken prijs. De aannemer brengt het restant in rekening als hij het meer werk heeft uitgevoerd.
5. In de prijs van het werk kunnen stelposten zijn opgenomen. Met een stelpost reserveert u een bedrag voor een onderdeel van het werk, waarvoor u op een later tijdstip een keuze wilt maken. Een stelpost kan ook worden opgenomen als het niet duidelijk is wat de realisatie van een onderdeel van het werk uiteindelijk inhoudt en kost.
6. Bij de afrekening van de stelpost worden de werkelijk gemaakte kosten verrekend met het bedrag van de stelpost. Als er na verrekening van de stelpost nog een bedrag overblijft, krijgt u dit terug. Bij overschrijding van de stelpost, moet u een bedrag bijbetalen.
7. Als het totaalbedrag aan minder werk hoger is dan het totaalbedrag aan meer werk, heeft de aannemer recht op een vergoeding van 10% over het verschil van deze bedragen. De afrekening van de stelposten wordt hierbij niet betrokken.

Artikel 7 - Betalingen

1. Het contract regelt op welke moment(en) de aannemer u een factuur stuurt. Als in het contract bepaald is dat de aannemer u een factuur stuurt bij oplevering, mag hij die 14 dagen voor de geplande oplevering aan u toesturen.
2. Als u een factuur van de aannemer heeft ontvangen, moet u die binnen 14 dagen na de datum van die factuur betalen.
3. Bij oplevering van het werk (zie artikel 9) moeten alle door de aannemer verzonden facturen betaald zijn op voorwaarde dat de aannemer deze facturen tijdig voor de oplevering heeft toegestuurd.
4. Als bij de oplevering de aannemer u nog niet alle verschuldigde bedragen in rekening heeft gebracht, zendt hij u binnen een redelijke termijn een eindafrekening.

Artikel 8 - Zekerheid

1. Als u een woning of appartement door de aannemer laat bouwen, mag u bij de oplevering een bedrag van maximaal 5% van de prijs van het werk (zie artikel 1-5) op een (derdengelden)rekening van een

notariskantoor storten (het depot). U moet in dat geval de aannemer vóór oplevering laten weten welk bedrag u aan de notaris overmaakt. Ook moet u ervoor zorgen dat de notaris de aannemer vóór oplevering laat weten welk bedrag hij heeft ontvangen.

2. Het depotbedrag geldt als zekerheid voor de nakoming door de aannemer van herstel van eventuele gebreken aan de woning of het appartement, die u bij de oplevering of in een periode van drie maanden daarna heeft geconstateerd.
3. De aannemer moet u in de tweede maand na de oplevering schriftelijk of digitaal laten weten dat u het depot bij de notaris langer dan drie maanden na de oplevering kunt vasthouden. Hij moet de notaris een kopie zenden van dit bericht.
4. Als u het depot langer wilt vasthouden, zult u dat aan de notaris vóór afloop van de drie maanden termijn moeten laten weten. U laat daarbij weten waarom en tot welk bedrag u het depot wilt handhaven. Dat bedrag moet ongeveer gelijk zijn aan de kosten van herstel van de (resterende) gebreken.
5. De notaris betaalt het depotbedrag aan de aannemer als u hem niet (op tijd) vraagt om het depot vast te houden.
6. De notaris betaalt in ieder geval een bedrag vanuit het depot aan de aannemer:
 - a. als u aangeeft dat dit aan de aannemer uitbetaald mag worden;
 - b. als uit een vonnis van een overheidsrechter of een scheidsrecht (arbitrage) is beslist dat dit aan de aannemer moet worden uitbetaald; of
 - c. als de aannemer een andere, aan het depot gelijke zekerheid aan u geeft, bijvoorbeeld een bankgarantie.
7. Als u na afloop van de drie maanden na de oplevering ten onrechte een (te hoog) bedrag in depot houdt, moet u daarvoor de op dat moment geldende wettelijke rente aan de aannemer betalen. Gebreken die u na drie maanden na oplevering ontdekt, zijn geen reden om een depotbedrag vast te houden.
8. De kosten die de notaris berekent voor het in depot houden van een bedrag komen voor uw rekening. Als de notaris u rente vergoedt over het depotbedrag, mag u die houden.
9. U kunt ook met de aannemer afspreken dat u geen bedrag bij een notaris in depot stort, maar dat de aannemer in plaats daarvan een gelijkwaardige zekerheid geeft. In zo'n situatie heeft u niet het recht om de in artikel 8-1 genoemde 5% bij een notaris te storten. Als de aannemer u zo'n zekerheid geeft, gelden de artikelen 8-2 tot en met 8-7. Alleen gaat het dan niet over het uitbetalen of vasthouden van het depot, maar gaat het om het wel of niet vrijgeven van het hele of gedeeltelijke bedrag van de zekerheid.

Artikel 9 - De oplevering van het werk

1. Als het werk volgens de aannemer klaar is voor oplevering, nodigt hij u uit om het werk samen te inspecteren. U kunt u daarbij laten bijstaan door een andere persoon.
2. De tijdens de inspectie van het werk geconstateerde gebreken worden vermeld op een lijst (dit heet het proces-verbaal van oplevering). Deze lijst wordt door de aannemer opgesteld. Als u en de aannemer het tijdens de inspectie niet eens kunnen worden over een bepaalde constatering, kan dat op het proces-verbaal van oplevering worden aangegeven.
3. Het werk is opgeleverd als het werk volgens de aannemer klaar is voor oplevering en u het werk accepteert.
4. Kleine gebreken, die een normaal gebruik van het werk niet in de weg staan, zijn geen reden om de oplevering te weigeren. Een gebrek wordt door de aannemer binnen een redelijke termijn hersteld.
5. Het kan ook zijn dat de aannemer aangeeft dat het werk klaar is voor oplevering en u het werk niet samen naloopt. U kunt dan binnen 8 dagen na het bericht van de aannemer dat het werk klaar is laten weten of, en zo ja, welke gebreken u in het werk heeft ontdekt. Als u binnen de periode van 8 dagen niets laat horen, accepteert u het werk zoals het is uitgevoerd. Het werk is dan opgeleverd.
6. Als u vindt dat het werk niet in gebruik kan worden genomen, moet u de aannemer schriftelijk of digitaal laten weten waarom dat niet kan. U geeft ook aan welke gebreken u heeft ontdekt.
7. Als u het werk of de ruimte waarin de werkzaamheden zijn uitgevoerd in gebruik

- neemt, accepteert u het werk en is het opgeleverd.
8. Na de oplevering is het werk voor uw rekening en risico. U moet vanaf dat moment er zelf voor zorgen dat het werk voldoende verzekerd is.

Artikel 10 - Bouwtijd en de gevolgen als het langer duurt

1. U kunt met de aannemer afspreken dat het werk op een bepaalde datum of binnen een bepaald aantal werkdagen moet worden opgeleverd.
2. Officiële vrije dagen die door de overheid zijn vastgesteld en de dagen waarop het bedrijf van de aannemer voor alle werknemers gesloten is, zijn geen werkdagen.
3. Als de aannemer door weersomstandigheden voor 5 of meer uren met het grootste gedeelte van het aanwezige personeel van aannemer of onderaannemers niet heeft kunnen werken, is ook geen sprake van een werkdag. Als er op een werkdag door weersomstandigheden slechts 2 tot 5 uur kan worden gewerkt, is sprake van een halve werkdag.
4. Het kan zijn dat de bouwtijd uitloopt. Als de aannemer voor de vertraging niet verantwoordelijk is, heeft hij recht op verlenging van de bouwtijd. U kunt dan niet van de aannemer eisen dat hij het werk binnen de afgesproken bouwtijd oplevert.
5. Als de aannemer het werk te laat oplevert (waarbij rekening moet worden gehouden met een recht op bouwtijdverlenging), vergoedt de aannemer aan u een vooraf vastgestelde schadevergoeding van € 50,00 voor iedere werkdag dat te laat wordt opgeleverd. U mag deze schadevergoeding in mindering brengen op nog niet betaalde facturen van de aannemer. De schadevergoeding is maximaal 10% van de prijs van het werk.
6. Als de uitvoering van het werk vertraagd wordt door gebeurtenissen waarvoor u verantwoordelijk bent, kan de aannemer te maken krijgen met schade en kosten. U moet deze schade en kosten aan de aannemer vergoeden. De aannemer zal hierover met u overleggen.

Artikel 11 - Wat als u uw verplichtingen niet nakomt?

1. Als u een factuur niet binnen 14 dagen heeft betaald, moet u over het bedrag van de factuur de wettelijke rente aan de aannemer betalen. Als u dan weer 14 dagen voorbij laat gaan zonder te betalen, wordt het rentepercentage vanaf de 15e dag verhoogd met 2.
2. Als u een factuur niet betaalt, kan de aannemer u een aanmaning sturen en daarin een vergoeding vragen van buitengerechtelijke incassokosten.
3. Als u facturen niet op tijd betaalt, of de aannemer twijfels heeft of u gestuurde of nog te sturen facturen zal betalen, mag hij zekerheid van u vragen.
4. Als u afspraken met de aannemer niet nakomt, mag de aannemer het werk tijdelijk neerleggen of het contract definitief beëindigen. In beide gevallen moet de aannemer vooraf laten weten dat hij dit gaat doen en u de kans geven om alsnog binnen een redelijke tijd de afspraken na te komen. Als u in een schuldtraject bij de gemeente of in een wettelijke schuldsanering (WSPN) terecht komt, hoeft dat niet en mag de aannemer het werk direct tijdelijk neerleggen of het contract definitief beëindigen.
5. De aannemer heeft in het geval van tijdelijk neerleggen van het werk of definitief beëindigen van het contract recht op vergoeding van schade, kosten en rente.

Artikel 12 - Wat als de aannemer zijn verplichtingen niet nakomt?

1. Als de aannemer gemaakte afspraken over de start van de werkzaamheden niet nakomt, moet u de aannemer schriftelijk of digitaal vragen om binnen een periode van veertien dagen alsnog te starten. Dat doet u ook als u vindt dat de aannemer de werkzaamheden niet met de nodige voortvarendheid uitvoert.
2. U mag het werk door een andere aannemer laten uitvoeren als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. u heeft de aannemer schriftelijk of digitaal laten weten dat hij binnen een redelijke tijd alsnog moet starten of het werk voortvarend moet uitvoeren en dat, als hij dat niet doet, u het werk door een andere aannemer laat uitvoeren; en
 - b. de aannemer die redelijke tijd voorbij heeft laten gaan zonder het werk te starten of voortvarend uit te voeren.
3. De aannemer is in dat geval verplicht om uw schade en extra kosten te vergoeden. U moet die schade en extra kosten zoveel als mogelijk beperkt houden.

Artikel 13 - Het (gedeeltelijk) uitstellen van betaling van facturen

1. Als de aannemer het werk of onderdelen daarvan niet volgens afspraak uitvoert, mag u de betaling van één of meer facturen (gedeeltelijk) uitstellen. Het bedrag dat u achterhoudt moet in een redelijke verhouding staan tot de tekortkoming. U moet de aannemer schriftelijk of digitaal laten weten waarom u de betaling uitstelt.
2. Als u een te hoog bedrag achterhoudt, moet u over dat deel van het bedrag rente betalen (zie artikel 11-1).

Artikel 14 - Het tijdelijk neerleggen van het werk of het definitief beëindigen van het contract

1. U mag de aannemer op ieder moment schriftelijk of digitaal laten weten dat hij het werk tijdelijk moet neerleggen.
2. Het kan zijn dat de aannemer daardoor maatregelen moet nemen om schade te voorkomen. De daaraan verbonden kosten moet u aan de aannemer betalen. Dat geldt ook voor schade die de aannemer lijdt en de extra kosten die hij maakt omdat hij zijn werkzaamheden tijdelijk moet neerleggen.
3. Er kan na het tijdelijk neerleggen van het werk schade aan het werk ontstaan. U bent zelf verantwoordelijk voor deze schade.
4. Als het werk langer dan 14 dagen tijdelijk door u is neergelegd, mag de aannemer een vergoeding van u vragen voor alle tot dan toe uitgevoerde werkzaamheden die hij nog niet eerder in rekening heeft gebracht. Hetzelfde geldt voor nog niet gebruikte materialen die aan u zijn geleverd of aan de aannemer zijn geleverd en door hem zijn betaald.
5. Als het werk langer dan één maand tijdelijk door u is neergelegd, mag de aannemer het contract definitief beëindigen.
6. Een mogelijke vroegtijdige beëindiging dient tijdig te worden aangekondigd, waarna partijen met elkaar in overleg dienen te treden omtrent de afwikkeling en de financiële verplichtingen die deze beëindiging voor opdrachtgever met zich meebrengt.
7. Bij het definitief beëindigen van het contract maakt de aannemer een afrekening volgens artikel 7:764 van het Burgerlijk Wetboek. U moet het bedrag van de afrekening meteen betalen. Doet u dat niet, dan moet u over het niet betaalde deel rente betalen (zie artikel 11-1).

Artikel 15 - Waarvoor bent u zelf verantwoordelijk?

1. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat de gegevens en informatie die u aan de aannemer geeft juist zijn.
2. Als de situatie die de aannemer in werkelijkheid aantreft, afwijkt van wat hij mocht verwachten en dit extra kosten tot gevolg heeft, moet u die extra kosten en eventuele schade aan de aannemer vergoeden.
3. Als u, of iemand anders namens u, aan de aannemer constructies of een wijze van uitvoering voorschrijft, bent u daarvoor verantwoordelijk. Dat geldt ook voor door of namens u gegeven orders en aanwijzingen.
4. U kunt bepaalde zaken (bijvoorbeeld materialen) aan de aannemer ter beschikking stellen die u in het werk wil laten aanbrengen. Als achteraf blijkt dat deze niet geschikt zijn of gebrekkig, bent u daar zelf verantwoordelijk voor. Datzelfde geldt voor de grond waarop u het werk laat uitvoeren.
5. U kunt de aannemer opdragen een door u uitgekozen leverancier of onderaannemer in te schakelen. Als die leverancier of onderaannemer niet op tijd zijn afspraken nakomt, onjuiste of gebrekkige zaken levert, of zijn werkzaamheden niet of niet goed uitvoert, komen de extra kosten daarvan voor uw rekening.
6. Tijdens de uitvoering van het werk kunt u de aannemer vragen om toe te staan dat ook andere personen gelijktijdig met de aannemer werkzaamheden uitvoeren (artikel 3-4). Als deze personen schade aan het werk veroorzaken, bent u daarvoor zelf verantwoordelijk.
7. De overheid kan na de offertedatum nieuwe regels invoeren, die de prijs van het werk verhogen. Als de aannemer deze nieuwe regels op de offertedatum niet kon voorzien, komen de extra kosten voor uw rekening.
8. Het kan zijn dat u een dossier aan het bevoegd gezag (meestal de gemeente) moet verstrekken voordat u het werk in gebruik mag nemen. Tenzij anders is afgesproken, bent u verantwoordelijk voor het maken, bijhouden en tijdig aanleveren van het dossier met de juiste inhoud.

Artikel 16 - Waarvoor is de aannemer verantwoordelijk?

1. De aannemer is verantwoordelijk voor het werk vanaf de start tot de oplevering. De aannemer is tijdens

deze periode aansprakelijk voor schade aan het werk, tenzij die het gevolg is van omstandigheden die voor uw rekening komen, of van omstandigheden die niet voor zijn rekening of risico komen.

2. Na oplevering is de aannemer alléén aansprakelijk voor de gebreken in het werk waarvan u aantoonde dat de aannemer daarvoor aansprakelijk is.
3. De aannemer is niet aansprakelijk voor beschadigingen, verkleuringen of voor gebreken die ontstaan door slijtage, (onjuist) gebruik of onvoldoende onderhoud.
4. Uw recht om in een procedure bij de overheidsrechter of een scheidsrechter (arbitrage) een vordering in verband met gebreken na oplevering in te stellen, vervalt 5 jaar na de opleverdatum.
5. De termijn in lid 4 is 10 jaar bij een ernstig gebrek. Daarvan is sprake als:
 - a. het werk geheel of gedeeltelijk is ingestort of dreigt in te storten, of ongeschikt is geworden voor het gebruik dat u volgens het contract wil maken van het werk; en
 - b. dat gebrek slechts kan worden verholpen door zeer hoge kosten te maken.
6. Zodra u een gebrek constateert, moet u dat zo spoedig mogelijk melden bij de aannemer.
7. U moet de aannemer de mogelijkheid geven om het gebrek te herstellen. Hij mag dat doen op de manier waarvan hij vindt dat die de juiste is.
8. Het is mogelijk dat de kosten van herstel van een gebrek niet in redelijke verhouding staan tot uw belang bij het herstel. In dat geval heeft de aannemer het gebrek niet te herstellen, maar moet hij u wel een redelijke schadevergoeding betalen.

Artikel 17 - Geschillen: wie beslist tussen partijen en welk recht is van toepassing?

1. U en de aannemer kunnen een verschil van mening hebben over de uitvoering van het werk of de gemaakte afspraken. Er is dan sprake van een geschil.
2. U heeft het recht om de overheidsrechter of de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen te laten beslissen over het geschil.
3. Ook de aannemer mag een geschil door de overheidsrechter laten beslissen. Als de aannemer het geschil door de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen wil laten beslissen, moet hij u schriftelijk of digitaal vragen of u daarmee akkoord bent. De aannemer moet u daarvoor minimaal één maand de tijd geven. Als u dat op tijd aangeeft, moet de aannemer uw keuze volgen. Als u akkoord bent dat de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen het geschil beslist, of u laat binnen die maand niets van u horen, mag de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen over het geschil beslissen.
4. In verband met de keuze die u volgens artikel 17-3 mag maken, is een overzicht gemaakt van de belangrijkste verschillen tussen een rechtszaak bij de overheidsrechter en een procedure bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen. Dat overzicht legt de aannemer aan u voor op het moment waarop hij u de keuze geeft volgens artikel 17-3.
5. Als de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen het geschil behandelt, volgt zij de regels van een arbitragereglement. Het geschil tussen u en de aannemer wordt behandeld volgens het arbitragereglement dat geldt drie maanden voor de datum van het contract.
6. Op het contract en alle nadere afspraken die partijen hebben gemaakt, is Nederlands recht van toepassing.