

Algemene Voorwaarden voor Verbouwingen 1998 opgesteld door de Vereniging Eigen Huis en het Nederlands Verbond van Ondernemers in de Bouwnijverheid (NVOB).

Artikel 1: Verplichtingen van de opdrachtgever

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

uitdrukkelijk van de opdrachtgever heeft overgenomen.

7. De in het vijfde en zesde lid omschreven verantwoordelijkheden van de opdrachtgever laten de waarschuwingsplicht van de aannemer, als bedoeld in artikel 2 lid 10, onverlet.
8. Onverminderd het bepaalde in artikel 2 lid 5, draagt de opdrachtgever het risico van het door de aannemer aantreffen van een zaak die een wezenlijke belemmering of bemoeilijking van de uitvoering betekent, behoudens voor zover de aannemer redelijkerwijs van de aanwezigheid van die zaak op de hoogte was of op de hoogte behoorde te zijn. Doet zich een dergelijke belemmering of bemoeilijking voor, dan treden aannemer en opdrachtgever met elkaar in overleg over de gevolgen daarvan.

Artikel 2: Verplichtingen van de aannemer

1. De aannemer is verplicht het werk goed en deugdelijk en naar de bepalingen van de overeenkomst uit te voeren. Met inachtneming van artikel 1 lid 5, staat de aannemer in voor de goede hoedanigheid van de bouwstoffen, voor de geschiktheid voor hun bestemming en voor hun tijdige levering.
2. De aannemer staat in voor de deugdelijkheid van het door of namens hem vervaardigde ontwerp. De omstandigheid dat het ontwerp door of namens de aannemer is vervaardigd op basis van een van de opdrachtgever afkomstig schetsontwerp, of daaraan gelijk te stellen ontwerpvoorstel, leidt niet tot een vermindering van deze verantwoordelijkheid.
3. De uitvoering van het werk moet zodanig zijn, dat de totstandkoming van het werk binnen de overeengekomen termijn gewaarborgd is.

4. De voor de totstandkoming van het werk benodigde bouwvergunning wordt door de aannemer aangevraagd. Voor rekening van de opdrachtgever komen de kosten die in samenhang met de aanvraag van de bouwvergunning aan de overheid en aan andere instanties verschuldigd zijn.

5. Als de aard van het werk hiertoe aanleiding geeft, stelt de aannemer zich voor de aanvang van het werk op de hoogte van de ligging van ondergrondse kabels en leidingen.

6. Het werk en de uitvoering daarvan zijn voor risico van de aannemer met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop het werk is opgeleverd of geacht kan worden te zijn opgeleverd.

7. De aannemer wordt geacht bekend te zijn met de voor het werk van belang zijnde overheidsvoorschriften en voorschriften van nutsbedrijven, voor zover deze op de dag van de totstandkoming van de overeenkomst gelden. De aan de naleving van deze voorschriften verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening.

8. De aannemer kan onderdelen van het werk in onderaanneming laten uitvoeren, maar blijft voor die onderdelen volledig verantwoordelijk.

9. De aannemer is aansprakelijk voor schade aan de eigendommen van de opdrachtgever, voor zover de opdrachtgever aantoont dat deze door de uitvoering van het werk is toe gebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de aannemer is toe te rekenen. De aannemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover de opdrachtgever aantoont dat deze schade door de uitvoering van het werk is toegebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de aannemer is toe te rekenen.

10. De aannemer is verplicht de opdrachtgever te wijzen op onvolkomenheden in het door of namens de opdrachtgever vervaardigde ontwerp en in

de door hem ter beschikking gestelde bouwmaterialen, een en ander voor zover de aannemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. Als de aannemer de in dit lid omschreven verplichting niet nakomt, is hij voor de schadelijke gevolgen van zijn verzuim aansprakelijk.

11. Als de opdrachtgever de aannemer verzoekt om de toepassing van bepaalde werkwijzen of bouwmaterialen, anders dan de in lid 10 bedoelde bouwmaterialen, dan wel aan de aannemer verzoekt bouwmaterialen bij een bepaalde leverancier te betrekken, blijft de verantwoordelijkheid voor de betreffende werkwijzen, bouwmaterialen en leveranciers bij de aannemer berusten, tenzij de opdrachtgever ondanks een door de aannemer gegeven waarschuwing, heeft volhard in zijn verzoek.

12. De aannemer is verplicht tegen de risico's, als omschreven in de leden 6 en 9 van dit artikel, voldoende verzekerd te zijn.

Artikel 3: Oplevering

1. De aannemer deelt tijdig voor voltooiing van het werk aan de opdrachtgever mee op welke datum het werk gereed is voor oplevering.

2. Onder oplevering wordt verstaan de datum waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd, nadat een rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door partijen is ondertekend.

3. Een tekortkoming die door de aannemer niet wordt erkend wordt in het opleveringsrapport als zodanig vermeld.

4. De bij oplevering geconstateerde en erkende tekortkomingen worden zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 15 werkbare werkdagen, hersteld. Deze termijn geldt ook als de aannemer besluit om een door hem aanvankelijk niet erkende tekortkoming alsnog te herstellen.

5. Als 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. Bij overschrijding van de overeengekomen bouwtijd is de aannemer een gefixeerde schadevergoeding aan de opdrachtgever verschuldigd van fl 50,- per kalenderdag tot de dag waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd. Als door de aannemer een dag van oplevering is aangekondigd die ligt binnen de overeengekomen bouwtijd, doch op die dag blijkt dat in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, is de in de vorige zin bedoelde schadevergoeding vanaf die dag verschuldigd. De schadevergoeding is zonder ingebrekestelling verschuldigd en kan worden verrekend met hetgeen de aannemer nog toekomt.

7. Als de mededeling dat het werk zal worden opgeleverd op een dag die ligt binnen de overeengekomen bouwtijd, nadien door de aannemer wordt herroepen, is hij de in het vorige lid bedoelde schadevergoeding verschuldigd vanaf de aangekondigde dag van oplevering tot de dag waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd, tenzij de aannemer aannemelijk maakt dat de opdrachtgever als gevolg van het herroepen geen nadeel ondervindt.

8. 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 5 uren, respectievelijk tenminste 2 uren, door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt.

Artikel 4: Serviceperiode

Na de oplevering geldt een serviceperiode van 3 maanden. De aannemer zal tekortkomingen die in de serviceperiode worden ontdekt herstellen, met uitzondering van die waarvan hij aannemelijk maakt dat de oorzaak daarvan is toe te rekenen aan de opdrachtgever.

Artikel 5: Aansprakelijkheid na afloop van de serviceperiode

1. Na de serviceperiode is de aannemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk tenzij: a. het werk of enig onderdeel daarvan een tekortkoming bevat die door de opdrachtgever redelijkerwijs niet eerder dan op het tijdstip van ontdekking onderkend had kunnen worden; b. het werk of enig onderdeel een ernstige tekortkoming heeft. Een tekortkoming is slechts als ernstig aan te merken als die de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het werk ongeschikt maakt voor zijn bestemming.

2. De opdrachtgever zal van een tekortkoming binnen redelijke termijn na de ontdekking mededeling aan de aannemer doen.

3. De rechtsvordering uit hoofde van een tekortkoming als bedoeld in het eerste lid onder a, is niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na 5 jaren na afloop van de serviceperiode.

4. De rechtsvordering uit hoofde van een tekortkoming als bedoeld in het eerste lid onder b, is niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na 20 jaren na afloop van de serviceperiode.

Artikel 6: Stillegging van het werk

1. De opdrachtgever is bevoegd de uitvoering van het werk geheel of gedeeltelijk stil te leggen.

2. Op initiatief van de opdrachtgever regelen partijen de gevolgen van de stillegging.

3. Als niet anders wordt afgesproken, geldt het volgende:

-de kosten van voorzieningen die de aannemer ten gevolge van de stillegging moet treffen worden aan hem vergoed;
-schade die de aannemer ten gevolge van de stillegging lijdt wordt aan hem vergoed;
-duurt de stillegging langer dan 14 dagen, dan heeft de aannemer recht op betaling van het uitgevoerde werk;
-duurt de stillegging van het werk langer dan 1 maand, dan is de aannemer bevoegd het werk in onvoltooide staat te beëindigen. In dat geval wordt door partijen door middel van een gezamenlijke opname de omvang en de toestand van het uitgevoerde werk vastgelegd en wordt afgerekend overeenkomstig het bepaalde in artikel

4. De in het tweede en derde lid omschreven gevolgen treden niet in als de stillegging het gevolg is van een tekortkoming in de nakoming door de aannemer.

Artikel 7: Opzegging

De opdrachtgever is bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen. Tenzij het bepaalde in artikel 6 lid 4 of artikel 12 van toepassing is, heeft de aannemer recht op de aanneemsom, vermeerderd met de kosten tot behoud van het werk en verminderd met de hem door de beëindiging bespaarde kosten. Ingeval van een dergelijke opzegging zendt de aannemer de opdrachtgever een gespecificeerde eindafrekening. Met het oog op die eindafrekening wordt door partijen door middel van een gezamenlijke opname de omvang en de toestand van het uitgevoerde werk vastgelegd.

Artikel 8: Meer- minderwerk

1. De opdrachtgever kan de aannemer verzoeken wijzigingen in het werk aan te brengen. De aannemer verstrekt zo spoedig mogelijk na het verzoek schriftelijke opgave van de prijs van de wijziging en de gevolgen voor de datum waarop, of de termijn waarbinnen, het werk moet worden opgeleverd. Bij gebreke van een schriftelijke opdracht rust het bewijs van de wijziging op degene die de aanspraak op verrekening maakt.

2. Als bij de eindafrekening van het werk blijkt dat het totaalbedrag van het minderwerk het totaalbedrag van het meerwerk overtreft, heeft de aannemer recht op een bedrag gelijk aan 10% van het verschil van die totalen.

3. Stelposten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen die in de aanneemsom zijn begrepen en die bestemd zijn voor hetzij

-het aanschaffen van bouwstoffen; hetzij
-het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan; hetzij
-het verrichten van werkzaamheden, die op de dag van de overeenkomst onvoldoende nauwkeurig zijn bepaald en die door de opdrachtgever nader moeten worden ingevuld.

Ten aanzien van iedere stelpost wordt in deze overeenkomst vermeld waarop deze betrekking heeft.

4. Als de aard van de stelpost niet of niet voldoende is gespecificeerd, wordt die geacht uitsluitend betrekking te hebben op de aanschaf van bouwstoffen.

5. Als een stelpost uitsluitend betrekking heeft op de aanschaf van bouwstoffen, zijn de kosten van verwerking van die bouwstoffen in de aanneemsom begrepen.

6. Bij de ten laste van stelposten te brengen uitgaven wordt gerekend met de aan de aannemer berekende prijzen. Tenzij anders overeengekomen is de opdrachtgever hierover een aannemersvergoeding van 10% verschuldigd. Deze vergoeding wordt eveneens ten laste van de stelpost gebracht.

Artikel 9: Betaling; betaling In termijnen; eindafrekening

1. Bij het verschuldigd worden van een termijn stuurt de aannemer een rekening aan de opdrachtgever. Deze rekening moet binnen 2 weken na ontvangst worden betaald.

2. Binnen een redelijke termijn na de oplevering stuurt de aannemer een gespecificeerde eindafrekening aan de opdrachtgever. Het saldo daarvan moet binnen 4 weken na ontvangst worden betaald.

3. De opdrachtgever heeft het recht om vanaf de oplevering tot het einde van de serviceperiode een percentage van de aanneemsom in te houden. Van dit recht kan de opdrachtgever alleen gebruik maken indien die inhouding in de overeenkomst is vastgelegd.

Artikel 10: Opschorting van de betaling

Als het uitgevoerde werk niet voldoet aan de overeenkomst, dan wel in het geval van niet nakoming, heeft de opdrachtgever het recht de betaling geheel of gedeeltelijk op te schorten. Het met de opschorting gemoeide bedrag moet in redelijke verhouding staan tot de tekortkoming dan wel niet nakoming.

Artikel 11: In gebreke blijven van de opdrachtgever

1. Als de opdrachtgever een rekening niet tijdig betaalt, is hij met ingang van de eerste dag na het verstrijken van de betalingstermijn de wettelijke rente verschuldigd over het bedrag van de rekening.

2. Als de opdrachtgever niet tijdig betaalt, kan de aannemer tot incasso van de vordering overgaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven.

3. Als de opdrachtgever niet tijdig betaalt, kan de aannemer het werk stilleggen tot het moment waarop betaling alsnog plaatsvindt, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Deze stillegging staat er niet aan in de weg dat de aannemer vergoeding vordert van de schade en kosten die voortvloeien uit het in gebreke blijven van de opdrachtgever. De aannemer zorgt er voor dat de schade en kosten binnen redelijke grenzen blijven.

4. Als tijdens het op grond van het vorige lid stilliggen van het werk schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor rekening van de aannemer, mits hij de opdrachtgever tevoren schriftelijk heeft gewezen op dit aan het stilleggen verbonden gevolg.

Artikel 12: In gebreke blijven van de aannemer

1. Als de aannemer zijn verplichtingen terzake van de aanvang of de voortzetting van het werk niet nakomt, kan de opdrachtgever hem aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of voort te zetten. De aanmaning dient bij voorkeur schriftelijk te gebeuren.

2. De opdrachtgever is bevoegd het werk door derden te doen uitvoeren of voortzetten, als de aannemer na verloop van 7 werkdagen na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde aanmaning in gebreke blijft.

3. In het in het vorige lid bedoelde geval heeft de opdrachtgever recht op vergoeding van de uit het in gebreke blijven van de aannemer voortvloeiende schade en kosten.

4. De opdrachtgever zorgt ervoor dat de kosten die voor de aannemer voortvloeien uit de toepassing van de vorige leden binnen redelijke grenzen blijven.

Artikel 13: Klachtenbehandeling

Als de opdrachtgever de aannemer van een tekortkoming aan het werk op de hoogte stelt, is de aannemer verplicht om zo spoedig mogelijk aan de opdrachtgever mede te delen of hij bereid is de tekortkoming te verhelpen. Als hij daartoe niet bereid is, vermeldt hij de redenen daarvan.

Artikel 14: Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn, tussen de opdrachtgever en de aannemer mochten ontstaan, worden beslecht overeenkomstig de regels beschreven in de Statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland, zoals deze 3 maanden voor

het tot stand komen van de overeenkomst luiden.

Toelichting Verbouwingsovereenkomst 1998

Waarvoor deze overeenkomst is bedoeld

Deze overeenkomst is bedoeld voor het verbouwen van een woning met een vaste aanneemsom. Het gaat bijvoorbeeld om het veranderen van een badkamer, het realiseren van een dakkapel of het uitbouwen van een woonkamer. Het uitgangspunt is, dat de aannemer het ontwerp maakt.

Het begrip "woning" kan ruim worden geïnterpreteerd. Zo kan deze overeenkomst ook worden gebruikt voor het (ver)bouwen van een garage of berging bij een woning.

Deze overeenkomst is niet bedoeld voor het bouwen van een nieuwe woningen en ook niet voor een verbouwing die door een architect wordt begeleid. Daar zijn andere overeenkomsten voor.

Wat aan het sluiten van de overeenkomst vooraf gaat

Voordat de overeenkomst door de opdrachtgever en de aannemer kan worden ondertekend, moet duidelijk zijn wat de verbouwing inhoudt en wat het gaat kosten (de aanneemsom).

Daarom gaat aan de overeenkomst vaak een offerte vooraf. Over hetgeen door de aannemer wordt geoffreerd moet overeenstemming worden bereikt om vervolgens een overeenkomst te kunnen sluiten.

Het is belangrijk dat de opdrachtgever de overeenkomst niet ondertekent voordat hij de financiering van de verbouwing heeft geregeld. Als de opdrachtgever gebruik wil maken van bouwgarantie van de Stichting BouwGarant, moet hij daar duidelijke afspraken met de aannemer over hebben gemaakt.

Informeel voor de start van de verbouwing of uw opstal- en inboedelverzekering voldoende dekking geeft tijdens de verbouwing.

Een verbouwing kan bezwaarlijk zijn voor burens. Het is vaak verstandig om in een vroeg stadium (voor het sluiten van de overeenkomst) met hen te overleggen over het bouwplan. Dit voorkomt wellicht dat met succes bezwaar wordt gemaakt tegen het bouwplan.

De verbouwing 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. Waar in de overeenkomst en de Algemene Voorwaarden (verder AV te noemen) sprake is van een bouwvergunning wordt tevens bedoeld de instemming met een melding, als het gaat om een meldingsplichtig bouwwerk.

De schriftelijke overeenkomst

Het is belangrijk dat de overeenkomst volledig en juist wordt ingevuld en dat waar sprake is van keuzemogelijkheden een keuze wordt gemaakt.

Als de opdrachtgever en de aannemer hebben afgesproken dat een percentage van de aanneemsom tot het einde van de serviceperiode kan worden ingehouden, moet dit in de overeenkomst worden vastgelegd (artikel 9 lid 3 AV).

Alle stukken, waarin staat beschreven of getekend wat de aannemer voor de overeengekomen aanneemsom gaat uitvoeren, moeten duidelijk worden vermeld in punt 3 van de overeenkomst. Deze stukken moeten door opdrachtgever en aannemer zijn geparafeerd.

Als de opdrachtgever de overeenkomst tekent moet hij beschikken over de Algemene Voorwaarden voor Verbouwingen 1998.

Verplichtingen van opdrachtgever en aannemer

Een deel van de verplichtingen van de opdrachtgever is geregeld in artikel 1 van de AV, die van de aannemer in artikel 2. De opdrachtgever moet zich realiseren dat hij verantwoordelijk is voor door hem aan de aannemer ter beschikking gestelde bouwmaterialen. Als hij eraan twijfelt of die bouwmaterialen geschikt zijn voor de verbouwing, kunnen ze beter niet worden gebruikt. Dit geldt zeker als de aannemer hem heeft gewaarschuwd.

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

Opdrachtgever en aannemer kunnen ook afspreken (en schriftelijk vastleggen) dat de aannemer de verantwoordelijkheid voor het door de opdrachtgever aangeleverde ontwerp overneemt. De bouwvergunning wordt door de aannemer aangevraagd.

De door de gemeente voor de behandeling van een bouwvergunningaanvraag in rekening te brengen kosten (leges) komen voor rekening van de opdrachtgever.

Deze kosten zijn soms aanzienlijk. Het is verstandig om voor het sluiten van de overeenkomst bij de gemeente na te gaan hoe hoog die kosten zijn.

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

Bouwtijd

Opdrachtgever en aannemer doen er verstandig aan duidelijk af te spreken wanneer wordt begonnen en wanneer het werk klaar moet zijn. In het contract kan dat worden ingevuld onder het kopje "aanvang en uitvoeringsduur". Daar moet een keuze gemaakt worden uit verschillende mogelijkheden. Kies voor de mogelijkheid, die het best bij de situatie past. Voorbeeld: als de bouwvergunning er nog niet is, kan beter geen vaste beginnen opleveringsdatum worden ingevuld. De afgesproken bouwtijd of een later door de aannemer concreet aangekondigde datum voor oplevering mag niet door de aannemer worden overschreden. Gebeurt dat toch, dan is in artikel 3 van de AV een schadevergoedingsregeling opgenomen. 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. Hij moet de opdrachtgever tussentijds kunnen inlichten over het nog beschikbare aantal werkbare werkdagen. In artikel 3 lid 8 van de AV is aangegeven wat onder een onwerkbaar dag moet worden verstaan.

Meer- en minderwerk/stelposten

De aanneemsom is de vaste prijs voor het afgesproken werk, maar de opdrachtgever kan tijdens de verbouwing alsnog besluiten bepaalde dingen anders te laten uitvoeren dan was afgesproken. In dat geval worden eventuele hogere of lagere kosten als meer- of minderwerk verrekend. De aannemer moet de bijkomende of lagere kosten zo snel mogelijk schriftelijk aan de opdrachtgever opgeven en ook aangeven of de bouwtijd wordt verlengd door de wijzigingen. In de aanneemsom kunnen ook stelposten zijn opgenomen.

Stelposten zijn bedragen met het karakter van een "budget". Stelposten worden gebruikt:

- omdat een bepaald onderdeel van het werk nog niet kan worden begroot (onvoldoende gegevens).
- omdat de 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 zijn gemaakt, worden de werkelijke door de aannemer betaalde 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:

1. 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.

2. Als de keuken wordt gekocht voor € 10.000,- wordt € 11.000,- ten laste van de stelpost gebracht. Gevolg: meerwerk €1.000,-.
3. Als er een stelpost aanschaf keuken € 10.000,- is afgesproken en de keuken wordt gekocht voor € 8.000,- wordt € 8.800,- ten laste van de stelpost gebracht. Gevolg: minderwerk € 1.200,-.

Afhankelijk van de gemaakte keuzen en van het oorspronkelijk gekozen budget kan er dus sprake zijn van een overschrijding of onderschrijding van de stelpost.

Partijen kunnen een ander vergoedingspercentage voor de aannemer afspreken of dat op 0 % stellen en dat in de overeenkomst vastleggen.

Nog een paar spelregels over stelposten:

1. Als de aannemer de bedragen voor de stelposten noemt, moet er sprake zijn van reële bedragen.
2. 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 aanneemsom begrepen te zijn.
3. Als alleen de aankoop met de stelpost wordt verrekend en de arbeid in de aanneemsom is begrepen wordt de arbeid niet verrekend. Uitzondering: als de opdrachtgever kiest voor een aankoop, waarvan het in het werk aanbrengen veel meer arbeidsuren kost dan de aannemer had kunnen voorzien en de aannemer de opdrachtgever daar tevoren op heeft gewezen.

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

Klachten over het werk of over de voortgang

Als de opdrachtgever klachten heeft over het werk of over de voortgang ervan, is de aannemer verplicht daar snel en serieus op in te gaan. Dat staat in artikel 13 van de AV. Als de aannemer zijn verplichtingen om het werk te beginnen of voort te zetten niet nakomt, is in artikel 12 van de AV aangegeven welke stappen de opdrachtgever kan nemen.

Stilleggen en opzeggen door de opdrachtgever

De opdrachtgever heeft het recht om het werk stil te leggen. Dit wordt ook wel het schorsen van het werk genoemd. Daar kunnen uiteenlopende redenen voor zijn. Hij kan de woning bijvoorbeeld verkopen en de aspirant-koper weet nog niet of hij belang heeft bij de verbouwing. Als de opdrachtgever het werk stillegt zijn de gevolgen geregeld in artikel 6 van de AV. Alle kosten moeten aan de aannemer worden vergoed. Leg het werk dus niet stil zonder goede redenen.

Als de opdrachtgever helemaal van de overeenkomst af wil, kan hij die opzeggen. De gevolgen daarvan zijn geregeld in artikel 7 van de AV. Alle kosten en de gederfde winst over het niet voltooide deel van het werk moeten aan de aannemer worden vergoed.

De aannemer heeft geen recht op vergoeding van winst en kosten als de stillegging of de opzegging aan hem te wijten is.

Oplevering

De oplevering van het werk is zowel voor de opdrachtgever als voor de aannemer een heel belangrijk moment.

Het risico van het werk gaat op de dag van de oplevering over van de aannemer op de opdrachtgever en de serviceperiode gaat in.

Ook als in de overeenkomst een vaste opleveringsdatum is vastgelegd, kan de aannemer het werk eerder opleveren. De gang van zaken bij de oplevering is vastgelegd in artikel 3 van de AV.

Eventuele tekortkomingen moeten worden opgeschreven. De opdrachtgever kan zich laten bijstaan door een bouwkundige, bijvoorbeeld van de 'vereniging eigen huis'.

De aannemer moet aangeven welke klachten hij erkent en welke niet. De erkende klachten moeten binnen 15 werkbare werkdagen worden opgelost. Relatief kleine tekortkomingen aan het werk, die snel kunnen worden opgelost, zijn meestal geen reden om de oplevering te weigeren.

Na de oplevering volgt een serviceperiode van 3 maanden. Dit is in artikel 4 van de AV geregeld.

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

Betalingen

De opdrachtgever moet de termijnrekeningen van de aannemer binnen 2 weken en de eindafrekening binnen 4 weken na ontvangst van de factuur betalen. Gebeurt dat niet, dan mag de aannemer de wettelijke rente in rekening brengen. Blijft betaling uit, dan kan de aannemer na aanmaning en aankondiging het werk stilleggen. De regelingen hierover zijn vastgelegd in de artikelen 9 en 11 van de AV.

Opschorting van betaling

De opdrachtgever heeft volgens artikel 10 van de AV het recht om betalingen ter hoogte van een redelijk bedrag op te schorten als het werk niet goed is uitgevoerd. Dat recht heeft hij ook als vaststaat dat het werk niet of niet goed zal worden uitgevoerd. Te denken valt aan een dreigend faillissement van de aannemer.

Geschillen

Zelfs als er goede afspraken zijn gemaakt, kan toch een meningsverschil ontstaan, bijvoorbeeld over de kwaliteit, de betalingen of de bouwtijd.

Het is verstandig om te proberen meningsverschillen in overleg op te lossen, maar soms lukt dat niet. Dan is er een geschil dat volgens artikel 14 van de AV kan worden voorgelegd aan de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland.

Omdat de kosten en risico's van zo'n procedure vaak aanzienlijk zijn, is het verstandig eerst juridisch advies in te winnen.

Bouwgarantie van de Stichting BouwGarant

De Verbouwingsovereenkomst 1998 en de Algemene Voorwaarden voor Verbouwingen 1998 zijn voorwaarden die door de Stichting BouwGarant worden geaccepteerd voor alle verbouwingen die door de Stichting BouwGarant worden gegarandeerd.

De garantie van de Stichting BouwGarant biedt uitkomst in de volgende gevallen:

1. bij faillissement van de aannemer worden de extra kosten voor afbouw vergoed tot maximaal 15% van de oorspronkelijke aanneemsom met een maximum van € 22.689,- excl. BTW.
2. bij gebreken na de oplevering worden de kosten voor herstel vergoed tot maximaal 15% van de oorspronkelijke aanneemsom met een maximum van € 22.689,- excl. BTW
3. bij klachten over de kwaliteit van de constructie worden de kosten voor herstel vergoed tot maximaal 15% van de oorspronkelijke aanneemsom met een maximum van € 22.689,- excl. BTW

Meer informatie over de garantieregeling en de kosten die daarmee gemoeid zijn kan uw aannemer u verstrekken, als hij deelnemer is in de stichting. Ook kunt u zich wenden tot de Stichting BouwGarant, Postbus 492, 2800 AL Gouda, telefoon 0182 693 700.

Uitsluitend aannemers die deelnemer zijn in de Stichting BouwGarant kunnen werken onder garantie van de Stichting BouwGarant laten uitvoeren.

Bij het sluiten van de overeenkomst moet de opdrachtgever aangeven of hij van deze garantieregeling gebruik wil maken. Als de opdrachtgever gebruik wil maken van de garantieregeling dient hij het door de aannemer aan hem verstrekte aanvraagformulier op te sturen naar de Stichting BouwGarant. De kosten voor de garantieregeling worden door de aannemer bij de opdrachtgever in rekening gebracht. De garantie gaat in nadat het werk door de Stichting BouwGarant is geaccepteerd ten bewijze waarvan de opdrachtgever in het bezit wordt gesteld van een garantiecertificaat.

Van belang is dat niet met het werk mag worden begonnen voordat de opdrachtgever het garantiecertificaat heeft ontvangen. Is al eerder met het werk begonnen, dan verliest de opdrachtgever het recht op garantie. De garantie geldt voor werken met een maximale bouwsom inclusief meerwerk van € 226.890,10 excl. BTW. In de Algemene Voorwaarden voor verbouwingen is een bepaling opgenomen die de opdrachtgever het recht geeft te bedingen om gedurende de onderhoudsperiode een nader af te spreken percentage van de aanneemsom in te houden. Indien gebruik wordt gemaakt van de garantieregeling van de Stichting BouwGarant is dat een bruikbaar alternatief voor zo'n inhouding.