

Algemene voorwaarden

Leeflang Garantbouw



1-1-2011

Leeflang Garantbouw

ALGEMENE voorwaarden Leeflang Garantbouw

Artikel 1: inleiding

1. Deze algemene voorwaarden van aanneming (of regie) van Bouwbedrijf Leeflang Garantbouw zijn bij uitsluiting van (iedere) andere algemene voorwaarden, van toepassing op iedere overeenkomst waar Bouwbedrijf Leeflang Garantbouw als aannemer, partij bij is. Het gebruik of van toepassing zijn van andere algemene voorwaarden, wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Artikel 2: offerte

1. De offerte wordt schriftelijk uitgebracht, behoudens spoedeisende omstandigheden.
2. In de schriftelijke offerte wordt zo nodig aangegeven:
 - een omschrijving van het werk;
 - volgens welke tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en/of berekeningen het werk zal worden uitgevoerd;
 - de plaats van het werk;
 - het tijdstip van aanvang van het werk;
 - de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd;
 - de prijs van het in de offerte omschreven werk, de omzetbelasting daarin niet begrepen. Bij werk in regie: welke prijzen zullen worden gehanteerd ter bepaling van hetgeen de aannemer toekomt. De aannemer meldt in de offerte afzonderlijk het bedrag van de verschuldigde omzetbelasting;
 - of betaling van de aannemingssom in termijnen zal plaatsvinden;
 - of op het werk een risicoregeling van toepassing zal zijn, en zo ja welke;
 - of met stelposten rekening is gehouden, en zo ja 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.
3. In de prijs van het werk zijn niet begrepen: de kosten voor aansluiting van gas-, water-, elektriciteit- of andere infrastructurele voorzieningen, de kosten ter voorkoming of beperking van schade aan, op of bij het werk aanwezige zaken.
4. De termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd wordt bepaald door hetzij een bepaalde dag, hetzij een aantal werkbare werkdagen te noemen.
5. De offerte wordt gedagtekend en geldt ingaande die dag gedurende dertig dagen.
6. De offerte wordt vergezeld van:
 - a. een exemplaar van deze algemene voorwaarden of een verwijzing ernaar.
 - b. een exemplaar van de in de offerte van toepassing verklaarde risicoregeling.
7. Middels ondertekening door de opdrachtgever van de offerte van de aannemer, wordt de offerte aanvaard en is de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de aannemer tot stand gekomen.
8. Tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen, die door de aannemer of in zijn opdracht vervaardigd zijn, blijven eigendom van de aannemer, tenzij de opdrachtgever dienaangaande kosten vooraf heeft voldaan aan de aannemer. In laatstgenoemd



uitzonderingsgeval mogen zij aan derden ter hand worden gesteld of getoond met het oogmerk een vergelijkbare offerte te verkrijgen. Deze informatie mag alsdan worden gekopieerd of anderszins vermenigvuldigd.

Artikel 3: risicoregeling

1. Indien na de datum waarop de overeenkomst is gesloten drie maanden verstrijken en de nakoming ervan door de aannemer nog niet is voltooid, mag de aannemer een stijging in de prijsbepalende factoren doorberekenen aan de opdrachtgever.
2. Onverminderd de toepasselijkheid van een risicoregeling voor de verrekening van wijzigingen van lonen en prijzen, blijven, ten aanzien van de opdrachtgever die bij het sluiten van de overeenkomst niet heeft gehandeld in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, kostenverhogingen die zich voordoen binnen drie maanden na totstandkoming van de overeenkomst en het gevolg zijn van bedoelde wijzigingen van lonen en prijzen, voor rekening van de aannemer.

Artikel 4: verplichtingen van de opdrachtgever

1. De opdrachtgever zorgt ervoor dat de aannemer tijdig en immer kan beschikken:
 - over de voor de opzet van het werk benodigde gegevens en goedkeuringen (zoals vergunningen, ontheffingen en beschikkingen), 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;
 - over voldoende ontsluiting en toegang voor bouwverkeer van en naar het bouwterrein en omstreken (zo nodig middels rijplaten), onder meer ten behoeve van verplaatsing van bouwmaterialen en grond.
2. De benodigde elektriciteit, gas en water zijn voor rekening van de opdrachtgever.
3. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de aannemer, is het de opdrachtgever vóór de oplevering van het werk van de aannemer, verboden om het werk (waaronder het bouwterrein en/of gebouw) tijdens of na werktijd te betreden. De betreding door de opdrachtgever (na voormelde toestemming) van het werk vindt te allen tijde plaats voor zijn eigen rekening en risico, met vrijwaring van de aannemer voor eventuele aansprakelijkheden dienaangaande.
4. Uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van de aannemer, is het de opdrachtgever toegestaan om vóór de oplevering van het werk van de aannemer, (separate) werkzaamheden door of namens de opdrachtgever uit te (laten) voeren, waarbij de opdrachtgever de aannemer vrijwaart voor aansprakelijkheden voor directe of indirecte, materiële of immateriële schade aan zaken en/of aan haarzelf en/of haar betrokkenen.
5. De opdrachtgever dient er immer voor te zorgen, dat door anderen uit te voeren werkzaamheden en/of leveringen, die niet tot het werk van de aannemer behoren, zodanig en zo tijdig worden



verricht, dat de uitvoering van het werk daarvan geen vertraging ondervindt.

6. Bij de (af)bouw (door een derde) dient de opdrachtgever immer voor eigen risico rekening te houden met en alle voorzieningen te treffen ter zake van krimpscheuren en overige gevolgen vanwege reguliere zettingen en het werken van materialen aangaande het werk.

Artikel 5: aansprakelijkheid van de opdrachtgever

1. 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.
2. Indien bouwstoffen of hulpmiddelen, die de opdrachtgever ter beschikking heeft gesteld, dan wel door hem zijn voorgeschreven, gebreken mochten hebben, is de opdrachtgever aansprakelijk voor de daardoor veroorzaakte schade.
3. 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.
4. De opdrachtgever is aansprakelijk voor schade aan het werk als gevolg van door hem of in zijn opdracht door derden. vóór of na oplevering, uitgevoerde werkzaamheden of verrichte leveringen.
5. 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.
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 6: verplichtingen van de aannemer

1. De aannemer is verplicht het werk goed en deugdelijk en naar de bepalingen van de overeenkomst uit te voeren.
2. De aannemer is verplicht om het werk na aanvang regelmatig voort te zetten. Ingeval de uitvoering van het werk wordt verhinderd of bemoeilijkt door overmacht, door of als gevolg van onwerkbaar weer of door voor rekening van de opdrachtgever komende omstandigheden, zal de opdrachtgever de aannemer niet kunnen tegenwerpen dat deze zijn verplichting tot voortzetting van het werk niet nakomt.
3. 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 als opgeleverd wordt beschouwd.

Artikel 7: aansprakelijkheid van de aannemer



1. De aannemer kan uitsluitend aansprakelijk zijn voor schade aan het werk voor zover: deze schade niet 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 en voor zover deze schade door de uitvoering van het werk van de aannemer is toegebracht en te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de aannemer.
2. Voor alle andere gevallen is de aannemer slechts aansprakelijk voor door de opdrachtgever geleden schade indien de aannemer toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van enige op hem rustende verplichting of jegens de opdrachtgever een onrechtmatige daad heeft gepleegd en voor zover de opdrachtgever bewijst dat deze schade te wijten is aan de opzet of grove schuld van de aannemer.
3. Indien de aansprakelijkheid van de aannemer onder lid 1 of 2 van dit artikel moet worden aangenomen, dan is de aansprakelijkheid van de aannemer beperkt tot het bedrag van de verzekerde som dat in het desbetreffende geval uit hoofde van een door de aannemer gesloten verzekering wordt uitgekeerd (vermeerderd met het eigen risico), met dien verstande evenwel dat aansprakelijkheid van de aannemer voor indirecte schade, zoals, maar uitdrukkelijk niet beperkt tot immateriële schade, gevolgschade, bedrijfsschade, gederfde winst en/of gederfde omzet, is uitgesloten. De uit hoofde van dit lid uit te keren verzekeringsgelden worden door de verzekeraar via uitkering aan de aannemer uitbetaald.
4. De aannemer is nimmer aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door de opdrachtgever ingeschakelde derden en/of de kwaliteit van door de opdrachtgever gebruikte of verwerkte materialen of van het gebruik van de door de opdrachtgever aan de aannemer verstrekte materialen en werktuigen.
5. Niettegenstaande het voorgaande, zal de totale aansprakelijkheid van de aannemer nimmer het bedrag van de aannemingsom van het desbetreffende werk per schade toebrenkende gebeurtenis te boven gaan, waarbij een reeks van samenhangende gebeurtenissen geldt als één gebeurtenis.
6. De opdrachtgever vrijwaart de aannemer en de door deze bij de uitvoering van zijn verplichtingen ingeschakelde (hulp)personen tegen alle aanspraken van derden uit hoofde van door deze derden geleden schade voortvloeiende uit of samenhangende met de uitvoering door de aannemer van de overeenkomst, het gebruik door de opdrachtgever van de door de aannemer geleverde zaken, gerealiseerde werken en verrichte diensten, tenzij sprake is van opzet of grove schuld aan de kant van de aannemer.
7. De aannemer kan en zal nimmer door de opdrachtgever worden aangesproken op esthetische aspecten van het werk, dan wel het esthetische eindresultaat daarvan. Krimpscheuren en overige gevolgen vanwege reguliere zettingen en het \werken van materialen, zijn en blijven voor rekening en risico van de opdrachtgever en de aannemer kan dienaangaande niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade.

Artikel 8: eigendomsvoorbehoud

1. De aannemer blijft eigenaar van alle ten behoeve van het werk geleverde zaken totdat alle vorderingen die de aannemer op de opdrachtgever heeft, zullen zijn voldaan.



2. Zolang de eigendom niet op de opdrachtgever is overgegaan, mag deze de zaken niet verpanden of aan een derde enig recht daarop verlenen.
3. Indien de opdrachtgever in de nakoming van zijn verplichtingen jegens de aannemer tekort schiet of de aannemer goede gronden heeft te vrezen dat hij in die verplichtingen zal tekortschieten, is de aannemer gerechtigd de onder eigendomsvoorbehoud afgeleverde zaken terug te nemen.

Artikel 9: uitvoeringsduur en uitstel van 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 zaterdag of zondag, 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 ten minste vijf uren, respectievelijk ten minste twee uren, door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt.
2. Als de oplevering van het werk zou moeten geschieden op een dag die niet een werkdag is zoals omschreven in het eerste lid, geldt de eerstvolgende werkdag als de overeengekomen dag van oplevering.
3. 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, of door wijziging in de overeenkomst dan wel in de voorwaarden van uitvoering, niet van de aannemer kan worden gevergd dat het werk binnen de overeengekomen termijn wordt opgeleverd. Daaruit voortvloeiende kosten voor de aannemer, betreffen meerwerk kosten.
4. Indien de termijn waarbinnen het werk zou worden opgeleverd wordt overschreden, dan geeft dit de opdrachtgever geen recht op een (schade)vergoeding, tenzij dit schriftelijk anders is overeengekomen.
5. 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: opneming en goedkeuring

1. Een redelijke termijn voor de dag waarop het werk naar de mening van de aannemer voltooid zal zijn (opleveringsgereed is), nodigt de aannemer de opdrachtgever schriftelijk uit om tot opneming van het werk over te gaan. De opneming geschiedt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen acht dagen na de hiervoor bedoelde dag. De opneming vindt plaats door de opdrachtgever in aanwezigheid van de aannemer en strekt ertoe te constateren of de aannemer aan zijn verplichtingen uit de overeenkomst heeft voldaan.
2. Nadat het werk is opgenomen, wordt door de opdrachtgever aan de aannemer binnen acht dagen schriftelijk medegedeeld of het werk al dan niet is goedgekeurd, in het eerste geval met vermelding van de eventueel aanwezige kleine gebreken als bedoeld in het zesde lid, in het laatste geval met vermelding van de gebreken, die de reden voor onthouding van de goedkeuring zijn.



Wordt het werk goedgekeurd, dan wordt als dag van goedkeuring aangemerkt de dag waarop de desbetreffende mededeling aan de aannemer is verzonden.

3. Wordt niet binnen acht dagen na de opnemings een schriftelijke mededeling of het werk al dan niet is goedgekeurd, aan de aannemer verzonden, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de opnemings te zijn goedgekeurd.
4. Geschiedt de opnemings niet binnen acht dagen na de in het eerste lid bedoelde dag, dan kan de aannemer bij aangetekende brief een nieuwe aanvraag tot de opdrachtgever richten, met verzoek het werk binnen acht dagen op te nemen. Voldoet de opdrachtgever niet aan dit verzoek, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de in het eerste lid bedoelde dag te zijn goedgekeurd. Voldoet de opdrachtgever wel aan dit verzoek, dan vinden het tweede en derde lid overeenkomstige toepassing.
5. Het werk wordt geacht te zijn goedgekeurd indien en voor zover het in gebruik wordt genomen. De dag van ingebruikneming van het werk of een gedeelte daarvan geldt als dag van goedkeuring van het werk of van het desbetreffende gedeelte.
6. Kleine gebreken, die gevoeglijk in de onderhoudstermijn kunnen worden hersteld, zullen geen reden tot onthouding van goedkeuring mogen zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming niet in de weg staan.
7. Met betrekking tot een her opnemings na onthouding van goedkeuring vinden de bovenvermelde bepalingen overeenkomstige toepassing.

Artikel 11: oplevering en onderhoudstermijn

1. Het werk wordt als opgeleverd beschouwd, indien het overeenkomstig voormeld artikel is of geacht wordt te zijn goedgekeurd. De dag waarop het werk is of geacht wordt te zijn goedgekeurd, geldt als dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd.
2. De aannemer is verplicht de in het voormelde artikel bedoelde kleine gebreken zo spoedig mogelijk te herstellen. De onderhoudsperiode belooft negentig (90) dagen en gaat in onmiddellijk na de dag waarop het werk overeenkomstig het eerste lid als opgeleverd wordt beschouwd. De aannemer is verplicht gebreken welke in de onderhoudstermijn aan de dag treden, zo spoedig mogelijk te herstellen, met uitzondering echter van die waarvoor de opdrachtgever verantwoordelijkheid draagt, of waarvoor hij aansprakelijk is.

Artikel 12: aansprakelijkheid na oplevering

1. Na het verstrijken van de onderhoudstermijn is de aannemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk, behoudens indien het werk of enig onderdeel daarvan door schuld van de aannemer een gebrek bevat dat door de opdrachtgever redelijkerwijs niet eerder onderkend had kunnen worden en de aannemer van dat gebrek binnen redelijke termijn na ontdekking mededeling is gedaan.
2. De rechtsvordering uit hoofde van het in het vorige lid bedoelde gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf (5) jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn. Ingeval het in het eerste lid 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 de hechtheid van het gebouw of van een essentieel onderdeel daarvan in gevaar brengt.

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. Voorzieningen die de aannemer ten gevolge van de schorsing moet treffen, worden als meerwerk verrekend. Schade die de aannemer ten gevolge van de schorsing lijdt, dient hem te worden vergoed.
2. Indien gedurende de schorsing schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor de rekening van de aannemer.
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 aannemingsom, vermeerderd met de kosten en/of schade die hij als gevolg van de niet voltooiing heeft moeten maken en verminderd met de hem door de beëindiging bespaarde kosten. De aannemer zendt de opdrachtgever een gespecificeerde eindafrekening van hetgeen de opdrachtgever ingevolge de opzegging verschuldigd is.

Artikel 14: ontbinding

1. In geval de opdrachtgever enige verplichting tegenover de aannemer niet, niet behoorlijk of niet tijdig nakomt, een schuldenregeling met zijn crediteuren treft, surseance van betaling vraagt of een vergelijkbare procedure ondergaat, in staat van faillissement wordt verklaard, zijn bedrijf sluit of overdraagt of overlijdt of onder curatele wordt gesteld of, indien hij een vennootschap is, ontbonden wordt, alsmede indien executoriaal beslag te zijnen laste wordt gelegd, wordt hij geacht van rechtswege in verzuim te zijn en heeft de aannemer het recht zonder ingebrekestelling en zonder gerechtelijke tussenkomst de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden of door opzegging te doen eindigen, zulks ter keuze aan de aannemer, zonder dat de aannemer tot enige schadevergoeding of garantie gehouden is, doch onverminderd de verdere toekomstige rechten van de aannemer.
2. Indien de aannemer de uitvoering van de overeenkomst opschort en later deze alsnog uitvoert, is de opdrachtgever verplicht de schade welke de aannemer heeft geleden, aan hem te vergoeden.
3. Wanneer de aannemer de overeenkomst ontbindt, is de opdrachtgever of diens rechtsopvolger verplicht de volledige aannemingsom aan hem te betalen onder aftrek van de kostprijs van de door de aannemer niet of niet-volledige uitvoering van de overeenkomst niet-gebruikte



materialen en niet uitgegeven lonen, één en ander volgens de berekening van de aannemer, die voor de opdrachtgever bindend zal zijn behoudens tegenbewijs.

Artikel 15: bouwstoffen

1. Alle te verwerken bouwstoffen moeten van goede hoedanigheid zijn, geschikt zijn voor hun bestemming en voldoen aan de gestelde eisen.
2. De aannemer stelt de opdrachtgever in de gelegenheid bouwstoffen te keuren. De keuring dient te geschieden bij de aankomst hiervan op het werk (eventueel op overeengekomen monsters) of bij de eerste gelegenheid daarna, mits de voortgang van het werk niet in gevaar komt. De aannemer is bevoegd bij de keuring aanwezig te zijn of zich te doen vertegenwoordigen.
3. De opdrachtgever is bevoegd bouwstoffen door ter zake deskundige derden te laten onderzoeken. De daaraan verbonden kosten komen voor zijn rekening, behalve ingeval van afkeuring, in welk geval de kosten voor rekening van de aannemer komen. Door de opdrachtgever ter beschikking gestelde bouwstoffen worden geacht te zijn goedgekeurd.
4. Zowel de opdrachtgever als de aannemer kunnen ingeval van afkeuring van bouwstoffen vorderen dat een in onderling overleg getrokken, door beiden gewaarmerkt verzegeld monster wordt bewaard.
5. De uit het werk komende bouwstoffen, waarvan de opdrachtgever heeft verklaard dat hij ze wenst te behouden, dienen door hem van het werk te worden verwijderd. Alle andere bouwstoffen worden door de aannemer afgevoerd, onverminderd de aansprakelijkheid van de opdrachtgever zoals opgenomen in deze algemene voorwaarden.
6. Voor de aangevoerde bouwstoffen draagt de opdrachtgever het risico van verlies en/of beschadiging vanaf het moment waarop zij op het werk zijn aangevoerd gedurende de tijd dat deze daar buiten de normale werktijden onder toezicht van de opdrachtgever verblijven.

Artikel 16: meer en minder werk

1. Verrekening van meer en minder werk vindt plaats:
 - in geval van wijzigingen in de overeenkomst dan wel de voorwaarden van uitvoering;
 - in geval van afwijkingen van de bedragen van de stelposten;
 - in geval van afwijkingen van verrekenbare hoeveelheden;
 - in de gevallen als bedoeld in de artikelen van de algemene voorwaarden betreffende schorsing en gewijzigde uitvoering.
2. Indien bij de eindafrekening van het werk blijkt dat het totaalbedrag van het minder werk het totaalbedrag van het meerwerk overtreft, heeft de aannemer recht op een bedrag gelijk aan 10% van het verschil van die totalen.
3. Wijzigingen in de overeenkomst dan wel de voorwaarden van uitvoering zullen zo veel als mogelijk schriftelijk worden overeengekomen. Het gemis van een schriftelijke opdracht laat de aanspraken



van de aannemer op verrekening van meer en minder werk onverlet.

4. Stelposten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen, die in de aannemingsom 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, welke op de dag van de overeenkomst onvoldoende nauwkeurig zijn bepaald en welke door de opdrachtgever nader moeten worden ingevuld.
5. 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%.
6. Indien een stelpost uitsluitend betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen, zijn de kosten van het verwerken daarvan in de aannemingsom 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 met verwerken daarvan, zijn de kosten van verwerking niet in de aannemingsom 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 ofte laag blijken om het werk tot stand te brengen, zal verrekening plaats vinden van de uit die afwijking voortvloeiende meer of minder kosten.

Artikel 17: maandrapporten bij werk in regie

1. Indien door partijen schriftelijk overeengekomen, maakt de aannemer maandrapporten op en dient deze bij de opdrachtgever in. Hierin kunnen onder meer aantekeningen worden opgenomen betreffende: de vordering en de stand van het werk, wijzigingen in de opdracht, de verwerkte uren, onwerkbaar weer, de aan- en afvoer van bouwstoffen en/of hulpmiddelen, opneming, goedkeuring en oplevering van het werk, alsmede eventuele ingebruikneming van het werk of een gedeelte daarvan. De desbetreffende administratie en boekhouding van de aannemer is voor partijen bindend.
2. Tenzij de opdrachtgever binnen een week na ontvangst van het maandrapport schriftelijk van het tegendeel doet blijken, wordt dit geacht door hem te zijn goedgekeurd.

Artikel 18: betaling in termijnen

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 omzet belasting wordt afzonderlijk vermeld.



2. De aannemer is bevoegd het bedrag van een termijn op de factuur te verhogen met een kredietbeperkingstoeslag van maximaal 2%. De toeslag wordt verschuldigd indien betaling plaatsvindt na de in het volgende lid aangegeven vervalddag.
3. Betaling van een termijn dient plaats te vinden uiterlijk 7 dagen na die waarop de aannemer de termijnfactuur aan de opdrachtgever heeft toegezonden.
4. Bij werk in regie vindt de opstelling van de termijnfactuur plaats op basis van de administratie en boekhouding van de aannemer, welke voor partijen bindend is.
5. Indien in de overeenkomst daarvan niet is afgeweken, zijn de navolgende termijnen van betaling aan de orde:
 - 1e termijn: 10% van de aannemingssom te declareren bij aanvang van de heiwerkzaamheden;
 - 2e termijn: 15% van de aannemingssom te declareren na het leggen van de ruwe begane grondvloer;
 - 3e termijn: 15% van de aannemingssom te declareren na het leggen van de ruwe verdiepingsvloer;
 - 4e termijn: 15% van de aannemingssom te declareren zodra de kapconstructie is gesteld;
 - 5e termijn: 20% van de aannemingssom te declareren zodra het gebouw wind- en waterdicht is;
 - 6e termijn: 20% van de aannemingssom te declareren na het gereedkomen van stucwerk, spuitwerk en/of tegelwerk;
 - 7e termijn: 5% van de aannemingssom te declareren bij oplevering van het werk.
6. Meerwerk wordt voor 50% gedeclareerd aan de opdrachtgever bij het verstrekken van de meeropdracht. Het resterende gedeelte wordt gedeclareerd bij het opleveringsgereed zijn van het werk, mits het meerwerk gereed is.
7. De betalingen van de termijnen 1 tot en met 6 en van het meerwerk dient de opdrachtgever aan de aannemer te hebben voldaan vóór de oplevering (en afgifte van de sleutel).
8. De opdrachtgever is verplicht om alle betalingen uit hoofde van de overeenkomst zonder opschorting, verrekening en/of korting, te voldoen aan de aannemer.

Artikel 19: 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 vervalddag de wettelijke rente verschuldigd. Indien na verloop van 14 dagen na de vervalddag nog geen betaling heeft plaatsgevonden, wordt het in de voorgaande zin bedoelde rentepercentage met 2 verhoogd.
2. Indien de opdrachtgever niet tijdig betaald is de aannemer gerechtigd tot invordering van het verschuldigde over te gaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 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. De aannemer is gerechtigd deze kosten te fixeren op 10% van de verschuldigde hoofdsom.



3. Indien de opdrachtgever een termijn niet tijdig betaalt, is de aannemer gerechtigd het werk stil te leggen tot het moment waarop de verschuldigde termijn is voldaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft gemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Het in de vorige zin bepaalde laat onverlet het recht van de aannemer op vergoeding van schade, kosten en interesten.
4. Indien gedurende het op grond van het vorige lid stilleggen van het werk schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor rekening van de aannemer.
5. De aannemer is gerechtigd het werk (althans de daartoe behorende zaken) onder zich te houden en afgifte c.q. ter beschikking stelling op te schorten, totdat de opdrachtgever al zijn verplichtingen jegens de aannemer heeft voldaan, waaronder begrepen vergoeding van kosten betrekking hebbende op dit retentierecht van de aannemer. Het staat de aannemer daartoe vrij om alle benodigde maatregelen te treffen.

Artikel 20: 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 aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of uit te voeren.
2. De opdrachtgever is eerst bevoegd het werk door een derde te doen uitvoeren of voortzetten, indien de aannemer na verloop van 7 dagen na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde aanmaning in gebreke blijft.
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 21: gewijzigde uitvoering

1. Indien tijdens de uitvoering van het werk blijkt dat het werk of een onderdeel daarvan door onvoorziene omstandigheden slechts gewijzigd kan worden uitgevoerd, treedt de partij die het eerst met deze omstandigheid bekend wordt in overleg met de andere partij. Een gewijzigde uitvoering wordt als meer en minder werk verrekend.

Artikel 22: onmogelijkheid van uitvoering

1. Indien de uitvoering van het werk onmogelijk wordt doordat de zaak waarop of waaraan het werk moet worden uitgevoerd tenietgaat of verloren raakt zonder dat dit aan de aannemer kan worden toegerekend, is deze gerechtigd tot een evenredig deel van de overeengekomen prijs op grondslag van de verrichte arbeid en gemaakte kosten. In geval van opzet of grove schuld van de opdrachtgever heeft de aannemer recht op de aannemingsom, vermeerderd met de kosten en/of schade die hij als gevolg van de niet voltooiing heeft moeten maken en verminderd met de hem door de beëindiging bespaarde kosten.



Artikel 23: geschillen

1. Op de tussen de opdrachtgever en de aannemer gesloten overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Voor de beslechting van de in dit artikel bedoelde geschillen doen partijen afstand van hun recht deze aan de gewone rechter voor te leggen, behoudens in geval van het nemen van conservatoren maatregelen en de voorzieningen om deze in stand te houden.
3. Alle geschillen - daaronder begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van deze overeenkomst of van de overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn, tussen opdrachtgever en aannemer mochten ontstaan, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad voor Arbitrage voor de Bouw te Utrecht, zoals deze drie maanden voor het tot stand komen van de overeenkomst luiden, tenzij de aannemer een rechter van de rechtbank te 's-Gravenhage adviseert, alsdan is deze rechtbank bevoegd.

