



ALGEMENE VOORWAARDEN

Definities

1. Onder aannemingsovereenkomst wordt in deze voorwaarden verstaan de schriftelijke aannemingsovereenkomst, ingevolge welke deze voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder verkrijger wordt in deze voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de aannemingsovereenkomst de opdrachtgever is en in die overeenkomst benoemd is als verkrijger.
3. Onder ondernemer wordt in deze voorwaarden verstaan degene die in gevolge de aannemingsovereenkomst de aannemer is en in die overeenkomst benoemd is als ondernemer.
4. Onder woning wordt in deze voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw door de verkrijger aan de ondernemer is opgedragen.
5. Onder onroerende zaak wordt in deze voorwaarden verstaan het/de in de aannemingsovereenkomst genoemde perce(e)l(en) grond met de daarop te bouwen opstal(len).

Omvang aannemingsovereenkomst

Artikel 1

Alle delen van de woning worden geacht ingevolge de aannemingsovereenkomst tot stand te zijn gekomen.

Wijzigingen situatietekening

Artikel 2

1. Indien de ondernemer ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van de woning wijzigt ten opzichte van de ingevolge de aannemingsovereenkomst geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening aan de verkrijger ter hand stellen.
2. Aan een dergelijke wijziging kan de ondernemer nimmer het recht ontlenen op bijbetaling. Indien door de wijziging de waarde van de onroerende zaak vermindert, heeft de verkrijger recht op schadevergoeding tot het beloop van die waardevermindering.
3. Indien de wijziging zodanig ingrijpend is dat kan worden gesproken van een wezenlijk andere prestatie, is de verkrijger gerechtigd de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.
4. Indien de verkrijger om voormelde redenen meent aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding respectievelijk ontbinding van de aannemingsovereenkomst, dient hij dat binnen een redelijke termijn nadat hem de gewijzigde situatietekening ter hand is gesteld, schriftelijk – in geval van ontbinding bij aangetekende brief met bericht ‘handtekening retour’ of telefaxbericht met verzendbevestiging – aan de ondernemer mede te delen.



Wijzigingen op initiatief van de ondernemer

Artikel 3

De ondernemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, registreren op een lijst die op de bouwplaats ter inzage van de verkrijger zal liggen.

Wijzigingen in opdracht van de verkrijger

Artikel 4

1. De verkrijger kan de ondernemer verzoeken wijzigingen in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen.
2. De ondernemer is gerechtigd een zodanig verzoek van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
 - a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;
 - b. die wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met de normen, waaraan de woning moet voldoen.
3. Doet zich geen der gevallen in het vorige lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de ondernemer binnen drie weken na het verzoek schriftelijk opgave van de prijs van de verzochte wijziging en het tijdstip van betaling daarvan, alsmede mededeling omtrent de eventuele consequenties die deze wijziging ten aanzien van de subsidie kan hebben, en, indien daartoe aanleiding is, opgave van het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering daardoor zal worden verlengd. De wijziging maakt deel uit van het bouwplan, indien de verkrijger binnen een week na ontvangst van de opgave zich schriftelijk daarmee akkoord verklaart. De eventuele uit het bijwerk voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de verkrijger.
4. Het is de verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de ondernemer.

Doorberekening van loon- en prijsstijgingen

Artikel 5

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten tengevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen (1); in dat geval moet in de aannemingsovereenkomst een post risicoverrekening worden opgenomen tot het maximum waarvan doorberekening kan plaatsvinden, en in een schriftelijke overeenkomst worden geregeld vanaf welke datum en volgens welke maatstaf die doorberekening zal plaatsvinden en hoe en wanneer de betaling moet geschieden.
2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.



Wijzigingen en subsidieregeling

Artikel 6

Ingeval de bouw gesubsidieerd is, zijn de gevolgen van de uit de artikelen 4 en 5 lid 2, voortkomende wijzigingen van de kosten van het verkrijgen in eigendom van de woning, voor rekening van de verkrijger.

Risico tijdens de bouw en verzekering

Artikel 7

1. Gedurende de bouw blijven de opstallen voor risico van de Ondernemer. De Ondernemer is verplicht die opstallen tot het in artikel 8 genoemde tijdstip genoegzaam verzekerd te houden.
2. De Ondernemer vrijwaart de verkrijger voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de Ondernemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

Overgang risico naar de verkrijger

Artikel 8

Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen dan wel de woning in gebruik heeft genomen, gaan – onverminderd de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst – alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de verkrijger.

Aanleg en gebruik nutsleidingen

Artikel 9

1. Bij de uitvoering van zijn opdracht moet de ondernemer medewerking verlenen aan, dan wel gelegenheid geven tot het treffen en/of aanbrengen van voorzieningen van algemeen nut door, dan wel op aanwijzing van de al dan niet openbare nutsbedrijven, voor de voorziening van elektrische energie, gas, water en telefoonaansluitingen en dergelijke. De verkrijger is verplicht de aanwezigheid van deze voorzieningen te dulden.
2. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn niet in de aanneemsom begrepen.
3. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de opdrachtgever.

Controle op uitvoering

Artikel 10

De verkrijger en de ondernemer zijn verplicht de daartoe bevoegd zijnde controlerende inspecteurs van overheidswege in de gelegenheid te stellen de woning te inspecteren.



Werkbare werkdagen en oplevering

Artikel 11

1. Werkdagen (2) worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de ondernemer gedurende ten minste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen erkende, door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen.
2. Indien de ondernemer niet binnen de in de aannemingsovereenkomst bepaalde termijn of op de in die overeenkomst genoemde datum begonnen is met de productie van de woning en ook niet binnen veertien dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de verkrijger alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, heeft de verkrijger het recht de aannemingsovereenkomst te ontbinden op de wijze zoals in artikel 19 van deze algemene voorwaarden is bepaald. De ondernemer moet alsdan aan de verkrijger binnen vier weken, nadat de verklaring tot ontbinding te zijner kennis is gebracht, terugbetalen alle aan hem ter zake van de aannemingsovereenkomst gedane betalingen, vermeerderd met wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de betaling tot de datum van terugbetaling.
3. De ondernemer is verplicht na aanvang van de bouw van de woning de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Datum van oplevering zal nooit van te voren vast gesteld worden.
Er kan wel een indicatie gegeven worden wanneer de opleveringsdatum zal zijn.
Maar deze zal nooit bindend zijn

Herstel tekortkomingen

Artikel 12

1. De ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het rapport als vermeld in artikel 11 lid 4 van deze algemene voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie maanden na de datum van oplevering te herstellen. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.
2. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimp-scheuren) ontleent de verkrijger daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of ondeskundige toepassing van materialen door de ondernemer.
3. Na de garantieperiode van 6 maanden van de woning bestaat er de mogelijkheid om een servicecontract op te stellen voor het stellen van de kozijnen.

Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de ondernemer

Artikel 13

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 14 lid 1 garandeert de ondernemer rechtstreeks ingevolge deze voorwaarden de woning gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de verkrijger binnen genoemde garantieperiode schriftelijk aan de ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de ondernemer



onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 14 lid 2 bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.

2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan de woning:
 - a. tenzij sprake is van een niet door de ondernemer aan de verkrijger schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en/of tekeningen en/of eventuele staten van wijziging waardoor de verkrijger schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de ondernemer verlangd kan worden heeft de verkrijger recht op schadevergoeding. De verkrijger zal de tekortkoming binnen redelijke periode na de ontdekking aan de ondernemer mededelen;
 - b. tenzij de woning of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
 - c. tenzij de woning of enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de ondernemer van zodanig verborgen gebrek binnen een redelijke periode na de ontdekking mededeling is gedaan;
3. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b aan te merken indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij de woning ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
4. Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c, is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door de verkrijger redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.
5. De rechtsvordering uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twintig jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode.
6. De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid 5 van dit artikel.

Garantie- regeling.

Artikel 14

De ondernemer aanvaardt met betrekking tot de woning onverkort al de uit de Garantie- regeling voortkomende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de verkrijger boven en buiten het bepaalde in de artikelen 14 en 15 van deze algemene voorwaarden beroep kan doen.

Beëindiging en opzegging

Artikel 15

Beëindiging of opzegging van de overeenkomst op grond van de artikelen 763 (3) respectievelijk 764 lid 1 (3) van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is uitgesloten.

Ingebruikneming vóór oplevering

Artikel 16

1. De verkrijger is niet gerechtigd de woning voor de oplevering en voordat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, in gebruik te nemen of te doen nemen behoudens schriftelijke toestemming van de ondernemer. Bij overtreding is de verkrijger voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de ondernemer een vergoeding verschuldigd van drie/tiende promille van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist.



2. Voordat de woning aan de verkrijger is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan een derde overdragen, indien de ondernemer deze derde als verkrijger aanvaardt en tussen de verkrijger en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 159 van Boek 6 (3) van het Burgerlijk Wetboek).

Ontbinding van de aannemingsovereenkomst

Artikel 17

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de oplevering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de aannemingsovereenkomst ernstig tekort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen. Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
2. Indien op grond van lid 1 van dit artikel de ontbinding van de aannemingsovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de aannemingsovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

Artikel 18 . Dit artikel is niet van toepassing voor de Koopaanneemovereenkomst.

Indien de verkrijger, in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen, een schriftelijke bankgarantie jegens de ondernemer doet stellen tot hetzelfde bedrag als genoemd in artikel 3 lid 1 van de aannemingsovereenkomst, dient deze bankgarantie:

- a. tijdig aan de notaris ter hand te worden gesteld;
- b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de oplevering;
- c. afgegeven te zijn door een te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde financiële instelling;
- d. de clausule te bevatten dat bij in gebreke blijven van de verkrijger om de aannemingstermijnen te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de ondernemer het bedrag van de garantie dan wel een evenredig deel daarvan aan de ondernemer zal overmaken. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de openstaande aanneemsom.

Artikel 19 Garantie termijnen

19-1 Voor ernstige gebreken aan de hoofddraagconstructie en het casco, waardoor de bewoonbaarheid in het geding komt geldt een garantietermijn van tien jaar. De garantietermijn gaat in na de definitieve oplevering.

19-2 De duur van de garantie is voor de volgende punten beperkt tot de erbij genoemde termijn:

1. tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van meer dan 10 mm verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is tot 1 jaar.



2. voor het schilderwerk (van huis en kozijnen) tot 1 jaar na voltooiing van het schilderwerk;
3. voor hang- en sluitwerk, brievenbussen en soortgelijke materialen tot 1 jaar;
4. voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en –hekken, trap-, balkon- en galerijhekken en soortgelijke materialen tot 2 jaar;
5. voor wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen welke geen constructieve functie hebben 1 jaar.
6. voor de isolerende werking van dubbelglas, indien niet aantoonbaar is dat het door de ondernemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot 3 jaar;
7. ‘Werken’ van de woning: De klant is zich van bewust dat het huis ‘zakt’ als gevolg van de werking van het hout (indien houtstapelbouw). Het bijdraaien van de bouten en opnieuw stellen van de kozijnen is verantwoordelijkheid van de klant.
Het aandraaien van de bouten en stellen van de kozijnen kan uitgevoerd worden door de ondernemer tegen het standaard uurtarief á € 49,50 excl. B.t.w.

19-3 Uitsluitingen van garantie

1. scheurvorming of kromtrekken die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, tenzij deze scheurvorming of kromtrekken afbreuk doet aan de degelijkheid van het gebouw;
2. normale verkleuring, oppervlakteverwering en vlekvorming van materialen.
3. kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van 10 mm of minder verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is, echter onverminderd het herstel van hinderlijke gevolgen van dit kromtrekken;
4. gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van het gebouw
5. gebreken aan materialen/constructies en indeling van de die niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of van werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn.
esthetische kwesties.
6. schade door storm, brand, overstroming, stuifsnieuw en regen.
7. condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie;
8. gebreken aan enkel- en isolatieglas inclusief de isolerende werking met uitzondering van gebreken veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie;
9. gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van het huis./het privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeeltes
10. gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit, dat het huis/het privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeeltes niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is/zijn gebruikt;
11. gebreken aan materialen, constructies en indeling van het huis/het privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeeltes die niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn toegepast en/of gerealiseerd, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan het gevolg zijn. Uitzondering daarop vormen door de verkrijgen aan de ondernemer ter beschikking gestelde materialen ter zaken waarvan de ondernemer niet



- tijdig voor de aanwendig schriftelijk aan de verkrijger heeft meegedeeld, dat de Garantie- en waarborgregeling daarop niet van toepassing zal zijn;
12. geschillen op grond van de overeenkomst (hieronder worden bijvoorbeeld verstaan geschillen met betrekking tot de termijnregeling, bouwtijd, 5% regeling, perceelgrootte, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging en leveringsgeschillen);
 13. (mechanische) beschadigingen die niet op het proces-verbaal van oplevering zijn genoteerd.

Noten

- 1) Niet toegestaan ingeval van overheidswege gesubsidieerde bouw.
- 2) Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare werkdagen.
- 3) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 6:119

1. De schadevergoeding, verschuldigd wegens vertraging in de voldoening van een geldsom, bestaat in de wettelijke rente van die som over de tijd dat de schuldenaar met de voldoening daarvan in verzuim is geweest.
2. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.

Artikel 6:159

1. Een partij bij een overeenkomst kan haar rechtsverhouding tot de wederpartij met medewerking van deze laatste overdragen aan een derde bij een tussen haar en de derde opgemaakte akte.
2. Hierdoor gaan alle rechten en verplichtingen over op de derde, voor zover niet ten aanzien van bijkomstige of reeds opeisbaar geworden rechten of verplichtingen anders is bepaald.
3. Artikel 156 en de leden 1-3 van artikel 157 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6:262

1. Komt een der partijen haar verbintenis niet na, dan is de wederpartij bevoegd de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten.
2. In geval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegelaten, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

Artikel 7:763

Indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst overlijdt of duurzaam arbeidsongeschikt wordt, kan ieder der partijen de overeenkomst beëindigen, voor zover zij, gezien de aard van de overeenkomst, aan het overlijden of de duurzame arbeidsongeschiktheid een redelijk belang bij beëindiging kan ontleen. Voor de reeds verrichte arbeid en gemaakte kosten is de opdrachtgever een naar redelijkheid en met inachtneming van alle omstandigheden te bepalen vergoeding verschuldigd.