

# **ALGEMENE VOORWAARDEN “B.V. Aannemersbedrijf P.A.M. van Kessel”**

## **Artikel 1. Algemeen**

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes en overeenkomsten die tot stand komen tussen **B.V. Aannemersbedrijf P.A.M. Van Kessel**, statutair gevestigd te Vorstenbosch (gemeente Bernheze) en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel op 11 mei 1992 onder nummer 16.06.66.67 (hierna te noemen: de ‘Aannemer’) enerzijds en zijn/haar opdrachtgever (hierna te noemen: de ‘Opdrachtgever’) anderzijds.
2. Afwijkingen van deze algemene voorwaarden kunnen uitsluitend schriftelijk worden overeengekomen.
3. De toepasselijkheid van eventuele voorwaarden van de Opdrachtgever worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.

## **Artikel 2. Offerte, Overeenkomst**

1. Alle offertes van de Aannemer zijn vrijblijvend, tenzij in de offerte uitdrukkelijk anders is bepaald en komen in ieder geval te vervallen na het verstrijken van twee weken na de offertedatum.
2. De overeenkomst komt tot stand en bindt de Aannemer slechts indien deze de totstandkoming schriftelijk bevestigt of indien de Aannemer een begin heeft gemaakt met de nakoming van de overeenkomst.
3. Indien een opdracht wordt gegeven c.q. een overeenkomst wordt aangegaan door twee of meer opdrachtgevers, zijn zij ieder hoofdelijk verbonden en heeft de Aannemer tegenover ieder van hen recht op nakoming voor het geheel.
4. De Aannemer mag bij de opstelling van offertes steeds uitgaan van de juistheid en volledigheid van de door de Opdrachtgever verstrekte gegevens, informatie en bescheiden. Ieder van partijen is verplicht om elkaar te waarschuwen in geval van klaarblijkelijke tegenstrijdigheden in de overeenkomst en de daarbij behorende stukken.

## **Artikel 3. Prijzen**

1. Tenzij anders is aangegeven zijn alle (in offertes of overeenkomst genoemde) prijzen in euro's en exclusief BTW en andere heffingen, die van overheidswege worden opgelegd.
2. De Aannemer is gerechtigd om kostprijsverhogende factoren, zoals heffingen, belastingen en toeslagen van overheidswege aan de Opdrachtgever door te berekenen.

## **Artikel 4. Verplichtingen Opdrachtgever**

1. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zorgt de Opdrachtgever ervoor dat de Aannemer steeds kan beschikken over:
  - a. de voor de opzet van het werk benodigde gegevens en goedkeuringen (zoals publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen) over het gebouw, het terrein of het water waarin of waarop het werk moet worden uitgevoerd;
  - b. voldoende gelegenheid voor aanvoer, opslag en/of afvoer van bouwstoffen en hulpmiddelen;
  - c. aansluitingsmogelijkheden voor elektrische machines, zoals verlichting, verwarming, gas, perslucht en water.
2. De benodigde elektriciteit, gas en water zijn voor rekening van de Opdrachtgever.
3. Het is de Opdrachtgever, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Aannemer, niet toegestaan om vóór de dag waarop het werk als opgeleverd geldt van het werk, zelf dan wel door derden werkzaamheden uit te laten voeren.
4. Het is de Opdrachtgever, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Aannemer, eveneens niet toegestaan om vóór de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, zijn/haar rechten en plichten uit de overeenkomst over te dragen aan een derde.
5. Tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen, die door de Aannemer of in haar opdracht vervaardigd zijn, blijven eigendom van de Aannemer. Zij mogen door de Opdrachtgever niet aan derden ter hand worden gesteld of getoond, bijvoorbeeld met het oogmerk elders een vergelijkbare offerte te verkrijgen. Zij mogen door de Opdrachtgever evenmin worden gekopieerd of anderszins vermenigvuldigd. Indien geen opdracht wordt verleend, dienen deze bescheiden binnen 14 dagen na een daartoe door de Aannemer gedaan verzoek, op kosten van de Opdrachtgever, aan de Aannemer te worden teruggezonden.

## **Artikel 5. Verplichtingen van de Aannemer**

1. De Aannemer is verplicht om naar beste kunnen het te realiseren bouwwerk binnen de overeengekomen tijd en conform de overeenkomst op te leveren aan de Opdrachtgever.
2. De Aannemer is nimmer in verzuim, voordat hij rechtsgeldig in gebreke is gesteld en een redelijke termijn is geboden om alsnog na te komen.

## **Artikel 6. Kostenverhogende omstandigheden**

1. Kostenverhogende omstandigheden zijn omstandigheden:
  - a. die van dien aard zijn dat de Aannemer bij het tot stand komen van de overeenkomst daarmee geen rekening behoefde houden;
  - b. die niet aan de Aannemer kunnen worden toegerekend;
  - c. die de kosten van het werk verhogen.
2. Kostenverhogende omstandigheden geven de Aannemer het recht op vergoeding van de daaruit voortvloeiende gevolgen.

## **Artikel 7. Meer- en minderwerk**

1. Verrekening van meer- en minderwerk vindt plaats in geval van:
  - a. wijzigingen in de overeenkomst dan wel in de voorwaarden van uitvoering;
  - b. afwijkingen van de bedragen van de stelposten;
  - c. 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 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 worden overeengekomen. Het gemis van een schriftelijke opdracht laat de aanspraken van de Aannemer en van de Opdrachtgever op verrekening van meer- en minderwerk onverlet.
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.

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, eventueel te verhogen met een aannemersvergoeding van 10%.
6. Indien een stelpost betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan, zijn de kosten van verwerking niet in de aannemingsom begrepen en worden deze afzonderlijk ten laste van de stelpost verrekend.
7. 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 plaatsvinden van de uit die afwijking voortvloeiende meer of minder kosten.
8. Indien de Opdrachtgever opdracht geeft tot het uitvoeren van meerwerk, mag de Aannemer bij wijze van voorschot 25% van het overeengekomen bedrag in rekening brengen. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal minderwerk door de Aannemer worden verrekend bij de eindafrekening.
9. Indien 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.

#### **Artikel 8. De 5% REGELING**

1. Voor de Opdrachtgever, die moet worden aangemerkt als consument in wiens opdracht een woning wordt gebouwd, geldt de 5%-regeling van artikel 7:768 BW. Voor anderen geldt deze regeling niet.

#### **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. 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 (oftewel als gevolg van meer- en minderwerk, niet van de Aannemer kan worden gevegd dat het werk binnen de overeengekomen termijn wordt opgeleverd.
4. Bij overschrijding van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is de Aannemer aan de Opdrachtgever maximaal een schadevergoeding verschuldigd van € 40,00 per werkdag tot de dag waarop het werk aan de Opdrachtgever wordt opgeleverd, behoudens het geval waarin de Aannemer recht heeft op bouwtijdverlenging.
5. De schadevergoeding bedraagt bij een overeengekomen aanneemsom kleiner of gelijk aan € 20.000 ten hoogste 25% van die aanneemsom en bij een overeengekomen aanneemsom groter dan € 20.000 ten hoogste 15% van die aanneemsom. 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. Oplevering**

1. Het werk geldt als opgeleverd wanneer:
  - a. 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;
  - b. de Aannemer heeft medegedeeld dat het werk voor oplevering gereed is en de Opdrachtgever laat niet binnen 8 dagen daarna weten of hij het werk al dan niet aanvaardt;
  - c. de Opdrachtgever het werk in gebruik neemt.
2. Indien de Opdrachtgever het werk afkeurt, dient hij dat schriftelijk te doen onder vermelding van de gebreken die de reden voor afkeuring zijn. Kleine gebreken, die gevoeglijk in de onderhoudstermijn kunnen worden hersteld, kunnen geen reden voor afkeuring zijn, behalve als zij een eventuele ingebruikneming onmogelijk maken.
3. Indien partijen vaststellen dat, gezien de nog bestaande gebreken, nog geen sprake kan zijn van een oplevering, zal de Aannemer een nieuwe datum noemen waarop het werk gereed zal zijn voor oplevering.
4. Vanaf het moment dat het werk als opgeleverd geldt, is het werk voor risico van de Opdrachtgever.
5. Door de Aannemer erkende tekortkomingen worden zo spoedig mogelijk hersteld.

#### **Artikel 11. Betaling**

1. Alle facturen dienen te worden betaald binnen de op de factuur genoemde vervaldatum. Indien een factuur niet binnen die vervaldatum is voldaan, is de Opdrachtgever, zonder dat er een sommatie of ingebrekestelling is vereist, in verzuim. Op dat moment worden alle openstaande facturen van de Aannemer, die reeds in rekening zijn gebracht bij de Opdrachtgever, direct en volledig opeisbaar.
2. De Opdrachtgever is vanaf het moment van verzuim over het volledig aan de Aannemer nog verschuldigde bedrag een vertragsrente verschuldigd gelijk aan 1,5% per maand.
3. Indien de Aannemer als gevolg van het verzuim van de Opdrachtgever besluit om haar vordering ter incasso uit handen te geven, komen alle daarmee gepaard gaande kosten, zoals administratiekosten, gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, waaronder begrepen de kosten voor een faillissementsaanvraag, voor rekening van de Opdrachtgever. De buitengerechtelijke incassokosten bedragen ten minste 15% van het onbetaald gebleven bedrag, met een minimum van € 250,00 voor bedrijven en € 40,- ingeval van consumenten.

#### **Artikel 12. In gebreke blijven van de Opdrachtgever**

1. Indien de Opdrachtgever enige op hem/haar rustende verplichting niet nakomt, is de Aannemer gerechtigd:
  - a. de uitvoering van het werk op te schorten tot het moment waarop de Opdrachtgever deze verplichting is nagekomen;
  - b. het werk in onvoltooide staat te beëindigen.Een en ander onverlet het recht van de Aannemer op vergoeding van schade, kosten en rente. In het geval de Aannemer na een verzuim de uitvoering van het werk weer voortzet, is de Aannemer gerechtigd om van de Opdrachtgever genoegzame zekerheid te verlangen. De Aannemer mag ook genoegzame zekerheid verlangen als hij gegronde reden heeft om aan te nemen dat de Opdrachtgever in verzuim zal raken.

2. 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 executoriaal beslag wordt gelegd (tenzij dit beslag binnen een maand, al dan niet tegen zekerheidstelling, wordt opgeheven), is de Aannemer gerechtigd zonder nadere aanmaning de uitvoering van het werk op te schorten, dan wel het werk in onvoltooide staat te beëindigen.

#### **Artikel 13. Opzegging door de Opdrachtgever**

1. Maakt de Opdrachtgever gebruik van zijn/haar wettelijk recht van opzegging van de overeenkomst, dan is hij/zij aan de Aannemer de gehele aannemingsom verschuldigd, vermeerderd met de kosten die de Aannemer als gevolg van de niet voltooiing heeft moeten maken en verminderd met de bespaarde kosten. In plaats daarvan is de Aannemer gerechtigd om 10% van de waarde van het niet uitgevoerde deel van het werk in rekening te brengen.

#### **Artikel 14. Aansprakelijkheid van de Opdrachtgever**

1. De Opdrachtgever draagt de verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door of namens hem verstrekte gegevens. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Indien bouwstoffen of hulpmiddelen, die de Opdrachtgever ter beschikking heeft gesteld, dan wel door hem/haar zijn voorgeschreven, ongeschikt of gebrekkig zijn, komen de gevolgen c.q. de schade hiervan voor rekening van de Opdrachtgever.

5. Indien de Opdrachtgever een onderaannemer of leverancier heeft voorgeschreven, en deze niet, niet tijdig of niet deugdelijk presteert, komen de gevolgen c.q. de schade hiervan voor rekening van de Opdrachtgever.

6. 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/haar opdracht door derden uitgevoerde werkzaamheden of verrichte leveringen.

7. De gevolgen van de naleving van wettelijke voorschriften of beschikkingen van overheidswege die na de dag van de offerte in werking treden, komen voor rekening van de Opdrachtgever, tenzij redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de Aannemer die gevolgen reeds op de dag van de offerte had kunnen voorzien.

#### **Artikel 15. Aansprakelijkheid van de Aannemer**

1. De Aannemer is niet aansprakelijk voor door de Opdrachtgever geleden schade behoudens en voor zover er sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van de Aannemer.

2. De Aannemer is in geen geval aansprakelijk voor bedrijfsschade, vertragingsschade, winstderving of stagnatieschade, of andere gevolgschade van de Opdrachtgever.

3. Indien de Aannemer tegen aansprakelijkheid is verzekerd, wordt diens (eventuele) aansprakelijkheid uitdrukkelijk beperkt tot het bedrag dat door deze verzekering van de Aannemer in het betreffende geval wordt uitbetaald (vermeerderd met het eigen risico). Indien geen uitkering krachtens een verzekering plaatsvindt, is aansprakelijkheid voor schade uitdrukkelijk beperkt tot 10% van de aanneemsom tot een maximum van € 5.000,00 per schadegeval. Iedere verdergaande aansprakelijkheid is uitdrukkelijk uitgesloten.

4. In geval van tekortkomingen in het van de opdrachtgever afkomstige ontwerp, is de Aannemer hiervoor slechts aansprakelijk voor zover de Aannemer ter zake zijn waarschuwingsplicht heeft geschonden.

#### **Artikel 18. Toepasselijk Recht / Geschillen**

1. Op alle offertes van de Aannemer en/of alle overeenkomsten tussen de Aannemer en de Opdrachtgever, daaronder begrepen alle verbintenissen die daarvan een uitvloeisel zijn, is Nederlands recht van toepassing.

2. 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 regels beschreven in het arbitragereglement van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zoals dit drie maanden voor het tot stand komen van de overeenkomst luidt.

3. 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 die gevallen waarin partijen zich op grond van de wet tot de gewone rechter dienen te wenden en/of hierna in dit artikel anders is bepaald en overeengekomen.

4. Is de Opdrachtgever een consument dat kan hij/zij besluiten dat het geschil ter beslechting aan de volgens de wet bevoegde rechter wordt voorgelegd. Beroept de Aannemer zich schriftelijk jegens de Opdrachtgever op het voorgaande artikel, dan dient de Opdrachtgever zijn/haar besluit om het geschil aan de wettelijk bevoegde rechter voor te leggen, binnen zes weken aan de Aannemer kenbaar te maken.

5. De Aannemer kan steeds besluiten om een geschil voor te leggen aan de Rechtbank van het arrondissement waar zij is gevestigd of de Rechtbank van het Arrondissement waar de Opdrachtgever is gevestigd.

#### **Artikel 16. Gebondenheid**

1. Mocht een van bovengenoemde bepalingen om enige reden haar gelding verliezen, dan blijven alle andere bepalingen hun gelding zoveel als mogelijk behouden.