

Algemene Voorwaarden De Bouwerij (AVA Consumenten 2023)

Op verzoek van de opdrachtgever heeft De Bouwerij een offerte uitgebracht. De offerte bevat een overzicht van de werkzaamheden die De Bouwerij voor de opdrachtgever zal uitvoeren, inclusief de bijbehorende kosten. De Bouwerij heeft deze voorwaarden meegestuurd met de offerte of deze voorwaarden kunnen worden ingezien via de website www.debouwerij.nu

Door akkoord te gaan met de offerte, stemt de opdrachtgever ook in met de volgende 16 artikelen:

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

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

Artikel 2 – Het contract en deze voorwaarden

1. De acceptatie van de offerte kan schriftelijk of digitaal gebeuren.
2. Zodra de offerte op tijd is geaccepteerd, is er een contract tussen opdrachtgever en De Bouwerij.
3. Als opdrachtgever één of meer personen zijn, is elke persoon ten opzichte van de offerte voor het geheel (hoofdelijk) aansprakelijk.

Artikel 3 - Wat mag De Bouwerij van de opdrachtgever verwachten?

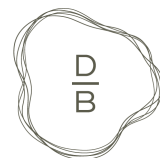
1. Indien noodzakelijk om De Bouwerij in staat te stellen het werk uit te voeren, dient de opdrachtgever ervoor te zorgen dat er op tijd definitieve toestemming/goedkeuring is van de bevoegde autoriteiten (zoals de vereiste vergunning(en) voor het uitvoeren van het werk) of van andere relevante partijen (zoals de bureaus voor het gebruik mogen maken van hun perceel). Indien het inschakelen van een kwaliteitsborger is vereist, rust de verantwoordelijkheid hiervoor bij de opdrachtgever (De Bouwerij kan hierin adviseren).
2. Opdrachtgever zal ervoor zorgen dat De Bouwerij op tijd gebruik kan maken van het bouwterrein, het gebouw of de woning waar het werk wordt uitgevoerd.
3. Als er een aansluiting voor elektra, gas of water nodig is voor het uitvoeren van het werk, zal de opdrachtgever daarvoor zorgen. De kosten van deze aansluitingen en de kosten van het verbruik komen voor rekening van opdrachtgever, behalve wanneer opdrachtgever iets anders met De Bouwerij heeft afgesproken.
4. Voordat het werk is opgeleverd (zie artikel 8) mag de opdrachtgever niet zelf of door anderen werkzaamheden op het bouwterrein, in het gebouw of in de woning (laten) uitvoeren. Dat mag wel als opdrachtgever daarvoor toestemming heeft van De Bouwerij.

Artikel 4 - Wat mag de opdrachtgever van De Bouwerij verwachten?

1. De Bouwerij is verplicht het werk goed en deugdelijk en volgens de afspraken van de offerte en planning uit te voeren.
2. De Bouwerij houdt zich aan de door de overheid vastgestelde regels die van belang zijn voor de uitvoering van het werk en gelden op de dag van het uitbrengen van de offerte.
3. De Bouwerij levert het werk uiterlijk op de opleverdatum of binnen de afgesproken bouwtijd aan opdrachtgever op. De Bouwerij heeft in sommige situaties recht op een verlenging van de bouwtijd (zie bijvoorbeeld artikel 5-2, 6-3 en 9-4.).
4. Als De Bouwerij merkt dat de door de opdrachtgever verstrekte gegevens of instructies niet juist zijn, zal hij de opdrachtgever daar schriftelijk of digitaal op wijzen. Dat geldt ook als opdrachtgever aan De Bouwerij materialen geeft die opdrachtgever in het werk wil laten gebruiken, maar die ongeschikt blijken, of als er iets mis is met de grond waarop het werk wordt gemaakt. De Bouwerij gaat dan met de opdrachtgever in overleg over hoe nu verder te gaan.
5. Als de opdrachtgever voor het werk een prijs betaalt die wordt berekend op regiebasis, verstrekt De Bouwerij de opdrachtgever regelmatig een overzicht van het aantal bestede uren, het verwerkte materiaal en ingezet materieel. Is de opdrachtgever het niet eens met het overzicht, dan moet de opdrachtgever De Bouwerij uiterlijk binnen een week na de ontvangst ervan schriftelijk of digitaal op de hoogte stellen van de bezwaren.

Artikel 5 - Kostenverhogende omstandigheden

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



Artikel 6 - Meer en minder werk

1. Opdrachtgever kan De Bouwerij vragen om toevoegingen of veranderingen in het werk uit te voeren. Dat kan leiden tot meer of minder werk.
2. Als opdrachtgever minder werk door De Bouwerij laat uitvoeren, krijgt opdrachtgever het bedrag terug dat daarvoor in de prijs is opgenomen plus de opslagen die De Bouwerij daarover heeft berekend.
3. Als opdrachtgever De Bouwerij vraagt om toevoegingen of veranderingen in het werk, geeft De Bouwerij tijdig aan welke gevolgen dat heeft voor de prijs van het werk en de bouwtijd. De gewenste toevoegingen of veranderingen worden pas doorgevoerd als opdrachtgever het eens is met de meerwerkofferte en deze heeft getekend voor akkoord.

Artikel 7 – Betalingen

1. In de werkplanning staat vermeld op welke moment(en) De Bouwerij de opdrachtgever een factuur stuurt. Als in het contract of in de werkplanning bepaald is dat De Bouwerij de opdrachtgever een factuur stuurt bij oplevering, mag hij die 14 dagen voor de geplande oplevering aan opdrachtgever toesturen.
2. Nadat opdrachtgever een factuur van De Bouwerij heeft ontvangen, dient opdrachtgever deze binnen 14 dagen na de factuurdatum te voldoen.
3. Bij oplevering van het werk (zie artikel 8) moeten alle door De Bouwerij verzonden facturen betaald zijn op voorwaarde dat De Bouwerij deze facturen tijdig voor de oplevering heeft toegestuurd.
4. Bij oplevering zal De Bouwerij de opdrachtgever binnen een redelijk termijn een eindafrekening sturen indien niet alle verschuldigde bedragen bij oplevering in rekening zijn gebracht.

Artikel 8 - De oplevering van het werk

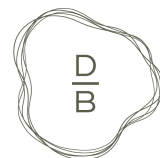
1. Als het werk volgens De Bouwerij klaar is voor oplevering, zal De Bouwerij samen met opdrachtgever een eindinspectie doen van het project.
2. De tijdens de inspectie van het werk geconstateerde gebreken worden vermeld op een lijst. Deze lijst wordt door De Bouwerij opgesteld. Als opdrachtgever en De Bouwerij het tijdens de inspectie niet eens kunnen worden over een bepaalde constatering, kan dat op het proces-verbaal van oplevering worden aangegeven.
3. Het werk is opgeleverd als het werk volgens De Bouwerij klaar is voor oplevering en opdrachtgever het werk accepteert.
4. Een gebrek wordt door De Bouwerij binnen een redelijke termijn hersteld.
5. In het geval dat De Bouwerij aangeeft dat het werk klaar is voor oplevering en opdrachtgever het werk niet samen met De Bouwerij naloopt, kan de opdrachtgever binnen 8 dagen laten weten of en zo welke gebreken opdrachtgever in het werk heeft geconstateerd. Indien er binnen deze periode van 8 dagen geen reactie wordt ontvangen, wordt het werk als aanvaard beschouwd zoals uitgevoerd en accepteert opdrachtgever het werk zoals het is uitgevoerd. Het werk is dan opgeleverd.
6. Als de opdrachtgever vindt dat het werk niet in gebruik kan worden genomen, moet de opdrachtgever De Bouwerij schriftelijk of digitaal laten weten waarom dat niet kan. De opdrachtgever geeft dan ook aan welke gebreken er zijn ontdekt.
7. Na de oplevering is het werk voor rekening en risico van de opdrachtgever. De opdrachtgever moet vanaf dat moment er zelf voor zorgen dat het werk voldoende verzekerd is.

Artikel 9 - Bouwtijd en de gevolgen als het langer duurt

1. De opdrachtgever kan met De Bouwerij afspreken dat het werk op een bepaalde datum/periode of binnen een bepaald aantal werkdagen moet worden opgeleverd.
2. Officiële vrije dagen die door de overheid zijn vastgesteld en de dagen waarop De Bouwerij voor alle werknemers gesloten is, zijn geen werkdagen.
3. Als De Bouwerij door weersomstandigheden voor 5 of meer uren met het grootste gedeelte van het aanwezige personeel van De Bouwerij of onderaannemers niet heeft kunnen werken, is ook geen sprake van een werkdag. Als er op een werkdag door weersomstandigheden slechts 2 tot 5 uur kan worden gewerkt, is sprake van een halve werkdag.
4. Het kan zijn dat de bouwtijd uitloopt. Als De Bouwerij voor de vertraging niet verantwoordelijk is, heeft hij recht op verlenging van de bouwtijd. De opdrachtgever kan dan niet van De Bouwerij eisen dat hij het werk binnen de afgesproken bouwtijd oplevert.
5. Als de uitvoering van het werk vertraagd wordt door gebeurtenissen waarvoor de opdrachtgever verantwoordelijk is, kan De Bouwerij te maken krijgen met schade en kosten. De opdrachtgever moet deze schade en kosten aan De Bouwerij vergoeden. De Bouwerij zal hierover met de opdrachtgever overleggen.

Artikel 10 - Wat als opdrachtgever verplichtingen niet nakomt?

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



Artikel 11 - Wat als De Bouwerij zijn verplichtingen niet nakomt?

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

Artikel 12 - Het (gedeeltelijk) uitstellen van betaling van facturen

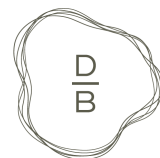
1. Als De Bouwerij het werk of onderdelen daarvan niet volgens afspraak uitvoert, mag de opdrachtgever de betaling van één of meer facturen (gedeeltelijk) uitstellen.
Het bedrag dat de opdrachtgever achterhoudt moet in een redelijke verhouding staan tot de tekortkoming. De opdrachtgever moet De Bouwerij schriftelijk of digitaal laten weten waarom hij de betaling uitstelt.
2. Als de opdrachtgever een te hoog bedrag achterhoudt, moet de opdrachtgever over dat deel van het bedrag rente betalen (zie artikel 10-1).

Artikel 13 - Het tijdelijk neerleggen van het werk of het definitief beëindigen van het contract

1. De opdrachtgever mag De Bouwerij op ieder moment schriftelijk of digitaal laten weten dat hij het werk tijdelijk moet neerleggen.
2. Het kan zijn dat De Bouwerij daardoor maatregelen moet nemen om schade te voorkomen. De daaraan verbonden kosten moet de opdrachtgever aan De Bouwerij betalen. Dat geldt ook voor schade die De Bouwerij lijdt en de extra kosten die hij maakt omdat hij zijn werkzaamheden tijdelijk moet neerleggen.
3. Er kan na het tijdelijk neerleggen van het werk schade aan het werk ontstaan. De opdrachtgever is zelf verantwoordelijk voor deze schade.
4. Indien het werk langer dan 14 dagen tijdelijk door de opdrachtgever is stilgelegd, mag De Bouwerij een vergoeding van de opdrachtgever vragen voor alle tot dan toe uitgevoerde werkzaamheden die hij nog niet eerder in rekening heeft gebracht. Hetzelfde geldt voor nog niet gebruikte materialen die aan de opdrachtgever zijn geleverd of aan De Bouwerij zijn geleverd en door hem zijn betaald.
5. Als het werk langer dan één maand tijdelijk door de opdrachtgever is neergelegd, mag De Bouwerij het contract definitief beëindigen.
6. De opdrachtgever mag het contract altijd en op ieder moment definitief beëindigen. De opdrachtgever hoeft daar geen reden voor aan te geven, maar de opdrachtgever moet De Bouwerij wel schriftelijk of digitaal laten weten dat de opdrachtgever het contract definitief beëindigt.
7. Bij het definitief beëindigen van het contract maakt De Bouwerij een afrekening volgens artikel 7:764 van het Burgerlijk Wetboek. De opdrachtgever moet het bedrag van de afrekening meteen betalen. Doet de opdrachtgever dat niet, dan moet de opdrachtgever over het niet betaalde deel rente betalen (zie artikel 10-1).

Artikel 14 - Waarvoor de opdrachtgever zelf verantwoordelijk?

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



Artikel 15 - Waarvoor is De Bouwrij verantwoordelijk?

1. De Bouwrij is verantwoordelijk voor het werk vanaf het begin tot aan de oplevering. Tijdens deze periode is De Bouwrij aansprakelijk voor schade aan het werk, tenzij deze schade het gevolg is van omstandigheden die voor rekening van de opdrachtgever komen, of van omstandigheden die niet voor zijn rekening of risico zijn.
2. Na oplevering is De Bouwrij alléén aansprakelijk voor de gebreken in het werk waarvan de opdrachtgever aantoont dat De Bouwrij daarvoor aansprakelijk is.
3. De Bouwrij is niet aansprakelijk voor beschadigingen, verkleuringen of voor gebreken die ontstaan door slijtage, (onjuist) gebruik of onvoldoende onderhoud.
4. Het recht van de opdrachtgever om in een procedure bij de overheidsrechter of een scheidsgerecht (arbitrage) een vordering in verband met gebreken na oplevering in te stellen, vervalt 5 jaar na de opleverdatum.
5. De termijn in lid 4 is 10 jaar bij een ernstig gebrek. Daarvan is sprake als:
 - a. het werk geheel of gedeeltelijk is ingestort of dreigt in te storten, of ongeschikt is geworden voor het gebruik dat de opdrachtgever volgens het contract wil maken van het werk, en
 - b. dat gebrek slechts kan worden verholpen door zeer hoge kosten te maken.
6. Zodra de opdrachtgever een gebrek constateert, moet de opdrachtgever dat zo spoedig mogelijk melden bij De Bouwrij.
7. De opdrachtgever moet De Bouwrij de mogelijkheid geven om het gebrek te herstellen. Hij mag dat doen op de manier waarvan hij vindt dat die de juiste is.
8. Het is mogelijk dat de kosten van herstel van een gebrek niet in redelijke verhouding staan tot het belang van de opdrachtgever bij het herstel. In dat geval hoeft De Bouwrij het gebrek niet te herstellen, maar moet hij de opdrachtgever wel een redelijke schadevergoeding betalen.

Artikel 16 - Geschillen: wie beslist tussen partijen en welk recht is van toepassing?

1. De opdrachtgever en De Bouwrij kunnen een verschil van mening hebben over de uitvoering van het werk of de gemaakte afspraken. Er is dan sprake van een geschil.
2. De opdrachtgever heeft het recht om de overheidsrechter of de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen te laten beslissen over het geschil.
3. Ook De Bouwrij mag een geschil door de overheidsrechter laten beslissen. Als De Bouwrij het geschil door de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen wil laten beslissen, moet hij de opdrachtgever schriftelijk of digitaal vragen of opdrachtgever daarmee akkoord gaat. De Bouwrij moet de opdrachtgever daarvoor minimaal één maand de tijd geven. Als de opdrachtgever binnen deze periode zijn keuze kenbaar maakt, moet De Bouwrij de keuze van de opdrachtgever volgen. Als de opdrachtgever akkoord gaat met het beslissen van het geschil door de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen, of als de opdrachtgever binnen die maand niet reageert, mag de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen over het geschil beslissen.
4. In verband met de keuze die de opdrachtgever volgens artikel 16-3 mag maken, is een overzicht gemaakt van de belangrijkste verschillen tussen een rechtszaak bij de overheidsrechter en een procedure bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen. Dat overzicht legt De Bouwrij aan opdrachtgever voor op het moment waarop hij de opdrachtgever de keuze geeft volgens artikel 16-3.
5. Als de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen het geschil behandelt, volgt zij de regels van een arbitragereglement. Het geschil tussen de opdrachtgever en De Bouwrij wordt behandeld volgens het arbitragereglement dat geldt drie maanden voor de datum van het contract.
6. Op het contract en alle nadere afspraken die partijen hebben gemaakt, is Nederlands recht van toepassing