

ALGEMENE VOORWAARDEN

voor de Verbouwingsovereenkomst met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling Verbouwingen.

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2015.

Bij deze Algemene Voorwaarden horen:

- Verbouwingsovereenkomst, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2015;

Definities

1. Onder *Verbouwingsovereenkomst* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de schriftelijke verbouwingsovereenkomst, ingevolge welke deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder *Opdrachtgever* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de Verbouwingsovereenkomst als de Opdrachtgever is benoemd.
3. Onder *Ondernemer* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de Verbouwingsovereenkomst als de Ondernemer is benoemd.
4. Onder *Verbouwing* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de Verbouwingsovereenkomst bedoelde verbouwing, waarvan de opdracht door de Opdrachtgever aan de Ondernemer is verstrekt.

Eigendomsvoorbehoud

Artikel 1

De offerte en de bijbehorende tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen, calculaties en berekeningen en alle overige tot de Verbouwingsovereenkomst behorende bescheiden die door of in opdracht van de Ondernemer zijn gemaakt, blijven eigendom van de Ondernemer. Zij mogen niet zonder zijn schriftelijk toestemming aan derden ter hand worden gesteld, gekopieerd of anderszins vermenigvuldigd worden.

Na een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Ondernemer aan de Opdrachtgever, dient de Opdrachtgever de in dit artikel bedoelde bescheiden binnen veertien (14) dagen nadien aan de Ondernemer te retourneren.

Dit lijdt uitzondering in het geval de Verbouwingsovereenkomst tot stand komt en voltooid wordt middels oplevering als hierna in artikel 8 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden bedoeld.

Wijzigingen op initiatief van de Ondernemer

Artikel 2

De Ondernemer kan niet zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de Opdrachtgever wijzigingen aanbrengen in de Verbouwing. Het toch zonder schriftelijk akkoord aanbrengen van wijzigingen in de Verbouwing, kan nimmer tot een vordering van de Ondernemer tot bijbetaling leiden.

Verplichtingen van de Ondernemer

Artikel 3

1. Als de aard van de Verbouwing hiertoe aanleiding geeft, stelt de Ondernemer zich voor de aanvang van de Verbouwing op de hoogte van de ligging van ondergrondse kabels en leidingen.
2. De Verbouwing en de uitvoering daarvan zijn voor risico van de Ondernemer met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop de Verbouwing is opgeleverd of geacht kan worden te zijn opgeleverd.
3. De Ondernemer is verplicht de Verbouwing uit te voeren naar de eisen van goed en deugdelijk werk met inachtneming van de van belang zijnde voorschriften van overheid en nutsbedrijven. De aan de niet-naleving van deze eisen c.q. voorschriften verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening.
4. De Ondernemer kan onderdelen van de Verbouwing in onderaanneming laten uitvoeren, maar blijft voor die onderdelen volledig verantwoordelijk.
5. De Ondernemer is aansprakelijk voor schade aan de eigendommen van de Opdrachtgever, voor zover de Opdrachtgever aantoont dat deze door of tijdens de uitvoering van de Verbouwing is toegebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de Ondernemer is toe te rekenen. De Ondernemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover de

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Opdrachtgever:

Opdrachtgever aan toont dat deze schade door de uitvoering van de Verbouwing is toegebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de Ondernemer is toe te rekenen.

6. De Ondernemer is verplicht de Opdrachtgever te wijzen op onvolkomenheden in het door of namens de Opdrachtgever vervaardigde ontwerp en in de door hem ter beschikking gestelde bouwmaterialen, een en ander voor zover de Ondernemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. Als de Ondernemer de in dit lid omschreven verplichting niet nakomt, is hij voor de schadelijke gevolgen van zijn verzuim aansprakelijk.
7. Als de Opdrachtgever de Ondernemer verzoekt om de toepassing van bepaalde werkwijzen of bouwmaterialen, anders dan de in lid 6 bedoelde bouwmaterialen, dan wel aan de Ondernemer verzoekt bouwmaterialen bij een bepaalde leverancier te betrekken, blijft de verantwoordelijkheid voor de betreffende werkwijzen, bouwmaterialen en leveranciers bij de Ondernemer berusten, tenzij de Opdrachtgever ondanks een door de Ondernemer schriftelijk gegeven waarschuwing, heeft volhard in zijn verzoek.
8. De Ondernemer is verplicht tegen de risico's, als omschreven in de leden 2 en 5 van dit artikel, voldoende verzekerd te zijn.
9. De Ondernemer vrijwaart de Opdrachtgever voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de Verbouwing 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 Verbouwing of een onderdeel daarvan uitvoeren.

Wijzigingen in opdracht van de Opdrachtgever

Artikel 4

1. De Opdrachtgever kan, zulks in afwijking van de in de ontvangstverklaring van de akte genoemde stukken, tot aan de oplevering in de zin van artikel 8 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden de Ondernemer verzoeken wijzigingen aan te brengen in de Verbouwing.
2. De Ondernemer is gerechtigd een zodanig verzoek van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
 - a. gezien de stand van de Verbouwing de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;
 - b. die wijziging strijdig is met de opzet van de Verbouwing of met de normen, waaraan de Verbouwing moet voldoen.
3. Doet zich geen der gevallen in het vorige lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de Ondernemer binnen een redelijke periode doch uiterlijk binnen drie (3) weken na het verzoek schriftelijk opgave van de prijs van de verzochte wijziging, het tijdstip van betaling daarvan 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 de Verbouwing indien de Opdrachtgever binnen één (1) week na ontvangst van de opgave zich schriftelijk daarmee akkoord verklaart.

Verplichtingen van de Opdrachtgever

Artikel 5

1. De Opdrachtgever zorgt ervoor dat de Ondernemer tijdig kan beschikken over de gedeelten van de woning of het terrein waaraan de Verbouwing zal worden uitgevoerd. Als de Ondernemer voor of uiterlijk bij het sluiten van de Verbouwingsovereenkomst aan de Opdrachtgever heeft medegedeeld dat het voor de uitvoering van de Verbouwing noodzakelijk is dat de woning of het terrein geheel of gedeeltelijk wordt ontruimd, zorgt de Opdrachtgever tijdig voor die ontruiming. Voor of uiterlijk bij het sluiten van de Verbouwingsovereenkomst stellen de Opdrachtgever en de Ondernemer vast welke mogelijkheden er zijn om de voor de uitvoering van de Verbouwing benodigde bouwmaterialen op te slaan.
2. De Opdrachtgever zorgt er voor dat de Ondernemer tijdig kan beschikken over elektriciteit, gas en water op de Verbouwing.
3. De kosten van elektriciteit, gas en water ten behoeve van de uitvoering van de Verbouwing zijn voor rekening van de Opdrachtgever.
4. De Opdrachtgever behoeft de voorafgaande schriftelijke instemming van de Ondernemer, indien de Opdrachtgever tijdens de Verbouwing door derden werkzaamheden of leveringen wil laten plaatsvinden die de verbouwingswerkzaamheden raken. Zodra de Opdrachtgever van die bevoegdheid gebruik wil maken, informeert hij de Ondernemer. De Opdrachtgever zorgt ervoor, dat de door derden uit te voeren

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Opdrachtgever:

werkzaamheden en leveringen zodanig en zo tijdig worden verricht, dat de uitvoering van de Verbouwing daardoor niet wordt belemmerd of vertraagd.

5. De Opdrachtgever staat in voor de bouwmaterialen die hij met het oog op de uitvoering van de Verbouwing aan de Ondernemer ter beschikking stelt.
6. Als de Verbouwing wordt uitgevoerd naar een door of namens de Opdrachtgever vervaardigd ontwerp, staat de Opdrachtgever in voor de deugdelijkheid van dat ontwerp, tenzij de Ondernemer die verantwoordelijkheid uitdrukkelijk van de Opdrachtgever heeft overgenomen.
7. De in het vijfde en zesde lid omschreven verantwoordelijkheden van de Opdrachtgever laten de waarschuwingsplicht van de Ondernemer, als bedoeld in artikel 3 lid 6, onverlet.

Doorberekening van loon- en prijsstijgingen

Artikel 6

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten.
2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (B.T.W.) en / of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Controle op uitvoering

Artikel 7

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

Bouwtijd en oplevering

Artikel 8

1. Indien de Ondernemer niet binnen de in de Verbouwingsovereenkomst overeengekomen termijn begonnen is met de Verbouwing en ook niet binnen veertien (14) dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de Opdrachtgever alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, heeft de Opdrachtgever het recht de ontbinding van de Verbouwingsovereenkomst in te roepen c.q. te vorderen op de wijze zoals in artikel 12 lid 3 van deze Algemene Voorwaarden is bepaald.
De Ondernemer moet alsdan aan de Opdrachtgever binnen vier (4) weken, nadat de verklaring tot ontbinding te zijner kennis is gebracht, terugbetalen alle aan hem ter zake van de Verbouwingsovereenkomst gedane betalingen, vermeerderd met wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de betaling tot de datum van terugbetaling. De Opdrachtgever heeft bovendien recht op vergoeding van de als gevolg van de ontbinding optredende schade.
2. De Verbouwing is opgeleverd wanneer de Ondernemer aan de Opdrachtgever heeft medegedeeld dat de Verbouwing voltooid is en de Opdrachtgever de Verbouwing heeft aanvaard. Ter gelegenheid van de oplevering wordt een door beide partijen te ondertekenen opleveringsrapport opgemaakt.
3. Als partijen vaststellen dat gelet op de aard of omvang van de tekortkomingen in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, zal de Ondernemer na overleg met de Opdrachtgever een nieuwe datum noemen waarop de Verbouwing gereed zal zijn voor oplevering.
4. Na oplevering is de Verbouwing voor risico van de Opdrachtgever. De Ondernemer is ontslagen van de aansprakelijkheid voor tekortkomingen die de Opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken, onverminderd de bepalingen in artikel 9.
5. De bij oplevering geconstateerde en erkende tekortkomingen worden binnen een redelijke periode, doch uiterlijk binnen vijftien (15) werkbare werkdagen hersteld. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen binnen een redelijke periode, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Opdrachtgever:

6. Bij overschrijding van de overeengekomen bouwtijd is de Ondernemer een gefixeerde schadevergoeding aan de Opdrachtgever verschuldigd van € 25 per kalenderdag tot de dag waarop de Verbouwing aan de Opdrachtgever wordt opgeleverd.
7. Als door de Ondernemer een dag van oplevering is aangekondigd die ligt binnen de overeengekomen bouwtijd, doch op die dag blijkt dat in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, is de in lid 6 bedoelde schadevergoeding verschuldigd vanaf de aangekondigde dag van oplevering tot de dag waarop de Verbouwing aan de Opdrachtgever wordt opgeleverd.
8. Als de mededeling dat de Verbouwing zal worden opgeleverd op een dag die ligt binnen de overeengekomen bouwtijd nadien door de Ondernemer wordt herroepen, is hij de in lid 6 bedoelde schadevergoeding verschuldigd vanaf de aangekondigde dag van oplevering tot de dag waarop de Verbouwing aan de Opdrachtgever wordt opgeleverd, tenzij de Ondernemer aannemelijk maakt dat de Opdrachtgever als gevolg van het herroepen geen nadeel ondervindt.
9. De in de leden 6, 7 en 8 van dit artikel genoemde c.q. bedoelde schadevergoeding is zonder ingebrekestelling verschuldigd en kan, nadat daartoe overeenstemming is bereikt tussen de Ondernemer en de Opdrachtgever, worden verrekend met hetgeen de Ondernemer nog toekomt.
10. Indien de Opdrachtgever, onder overlegging van genoegzame bewijzen, aantoont dat, door de overschrijding van de overeengekomen bouwtijd of door opschorting van een reeds aangekondigde oplevering, de door hem werkelijk geleden schade meer bedraagt dan het bedrag van de gefixeerde schadevergoeding, heeft de Opdrachtgever, indien en voor zover dit redelijk is, recht op aanvullende schadevergoeding.
11. Op verlangen van de Ondernemer kan de geschillenbeslechtende instantie, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, de in lid 6 van dit artikel bedoelde gefixeerde schadevergoeding matigen, met dien verstande dat hij de Opdrachtgever ter zake van de bedoelde tekortkoming niet minder kan toekennen dan de schadevergoeding op grond van de wet.
12. Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer gedurende ten minste vijf (5) uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen, al dan niet door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven, erkende rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen.

Garantie en aansprakelijkheid van de Ondernemer

Artikel 9

1. De Ondernemer garandeert rechtstreeks ingevolge deze Algemene Voorwaarden de Verbouwing gedurende één (1) maand na de datum van oplevering tegen de aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de Opdrachtgever binnen genoemde garantieperiode en binnen een redelijke periode na de ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de Ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de Ondernemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel.
2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de Ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen:
 - a. tenzij sprake is van een niet door de Ondernemer aan de Opdrachtgever schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de in artikel 1 en de ontvangstverklaring van de Verbouwingsovereenkomst genoemde stukken waardoor de Opdrachtgever schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de Ondernemer verlangd kan worden heeft de Opdrachtgever recht op schadevergoeding. De Opdrachtgever zal de tekortkoming binnen een redelijke periode na de ontdekking aan de Ondernemer mededelen;
 - b. tenzij de woning of enig onderdeel daarvan, ten gevolge van het doen of nalaten van de Ondernemer, een ernstig gebrek heeft;
 - c. tenzij de woning of enig onderdeel daarvan, ten gevolge van het doen of nalaten van de Ondernemer, een verborgen gebrek bevat en aan de Ondernemer van zodanig verborgen gebrek binnen een redelijke periode na de ontdekking mededeling is gedaan;
 - d. onverminderd de aansprakelijkheid van de Ondernemer ingevolge de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Opdrachtgever:

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 haar 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 Opdrachtgever 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 (20) 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 (5) jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid 5 van dit artikel.
7. Indien de in lid 6 van dit artikel genoemde termijn verstrijkt
 - a. tussen het moment dat de klacht schriftelijk of anderszins aantoonbaar aan de Ondernemer is gemeld, en het tijdstip waarop de Ondernemer schriftelijk mededeelt aan de Opdrachtgever dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt, dan wel
 - b. binnen vier maanden na het tijdstip waarop de Ondernemer schriftelijk mededeelt aan de Opdrachtgever dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt,is de rechtsvordering met terzijdestelling van het daaromtrent in lid 6 bepaalde niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na vier maanden na de dag waarop de Ondernemer de hierboven bedoelde mededeling heeft gedaan.

Woningborg garantie- en waarborgregeling

Artikel 10

De Ondernemer aanvaardt met betrekking tot de Verbouwing onverkort al de uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling voortkomende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de Opdrachtgever boven en buiten het bepaalde in artikel 9 van deze Algemene Voorwaarden beroep kan doen.

Beëindiging en opzegging

Artikel 11

Beëindiging of opzegging van de Verbouwingsovereenkomst op grond van artikel 7:763 BW ¹⁾ en / of artikel 7:764 BW ¹⁾ is uitgesloten.

Ontbinding van de Verbouwingsovereenkomst

Artikel 12

1. De Opdrachtgever heeft het recht om de ontbinding van de Verbouwingsovereenkomst in te roepen, indien de afgifte van het certificaat door Woningborg wordt geweigerd.
2. Indien de Opdrachtgever van zijn ingevolge lid 1 van dit artikel gegeven mogelijkheid gebruik wenst te maken, zal het invoeren van de ontbinding dienen te geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging binnen veertien (14) dagen nadat hem de weigering door Woningborg ter kennis is gebracht.
3. 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 Verbouwingsovereenkomst ernstig tekort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de Verbouwingsovereenkomst in te roepen of te vorderen. Het invoeren van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
4. Indien op grond van lid 3 van dit artikel de ontbinding van de Verbouwingsovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de Verbouwingsovereenkomst 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.

NOOT:

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Opdrachtgever:

1) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 7:763 BW

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 ontlelen. Voor de reeds verrichte arbeid en gemaakte kosten is de opdrachtgever een naar redelijkheid en met inachtneming van alle omstandigheden te bepalen vergoeding verschuldigd.

Artikel 7:764 BW

1. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.
2. In geval van zulke opzegging zal hij de voor het gehele werk geldende prijs moeten betalen, verminderd met de besparingen die voor de aannemer uit de opzegging voortvloeien, tegen aflevering door de aannemer van het reeds voltooide werk. Indien de prijs afhankelijk was gesteld van de werkelijk door de aannemer te maken kosten, wordt de door de opdrachtgever verschuldigde prijs berekend op grondslag van de gemaakte kosten, de verrichte arbeid en de winst die de aannemer over het gehele werk zou hebben gemaakt.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Opdrachtgever:
