

# ALGEMENE VOORWAARDEN BMN AANNEMERS BV

## Artikel 1. Definities

- 1.1 Onder aannemingsovereenkomst wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de schriftelijke aannemingsovereenkomst, ingevolge deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn.
- 1.2 Onder verkrijger wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de aannemingsovereenkomst de opdrachtgever is, en in die overeenkomst benoemd is als verkrijger.
- 1.3 Onder ondernemer wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de aannemingsovereenkomst de aannemer is, en in die overeenkomst benoemd is als ondernemer.
- 1.4 Onder woning wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw door de verkrijger aan de ondernemer is opgedragen.
- 1.5 Onder onroerende zaak wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het / de in de aannemingsovereenkomst genoemde perce(e)l(en) grond met de daarop te bouwen opstal(len).

## Artikel 2. Omvang aannemingsovereenkomst

Het bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst reeds geredgekomen deel van de woning wordt geacht ingevolge de in de aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.

## Artikel 3. Wijzigingen situatietekening

- 3.1 Indien de verkrijger 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 bij de daartoe aangewezen notaris deponeren en aan de ondernemer ter hand stellen.
  - 3.2 Indien de wijziging zodanig ingrijpend is dat kan worden gesproken van een wezenlijk andere prestatie, is de ondernemer gerechtigd de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.
  - 3.3 Indien de ondernemer 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 is ter hand gesteld, schriftelijk - in geval van ontbinding bij aangetekende brief met bericht "handtekening retour" of telefaxbericht met verzendbevestiging - aan de verkrijger mede te delen.
- Artikel 4. Wijzigingen op initiatief van de ondernemer**  
De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)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. Mochten de kosten hoger uitvallen dan de werkelijke kosten hiervan zal de ondernemer eerst in overleg gaan met verkrijger

## Artikel 5. Wijzigingen in opdracht van de verkrijger

- 5.1 De verkrijger kan de ondernemer verzoeken wijzigingen in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen. Een zodanig verzoek dient gepaard te gaan met het vragen van kostenopgave van die wijzigingen.
- 5.2 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.
- 5.3 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 ondernemer 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.
- 5.4 Het is de verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de ondernemer.

## Artikel 6. Doorberekening van loon- en prijsstijgingen

- 6.1 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 verrekening kan plaatsvinden, en in een schriftelijke overeenkomst worden geregeld vanaf welke datum en volgens welke maatstaf doorberekening zal plaatsvinden en hoe en wanneer de betaling moet geschieden.

- 6.2 Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

## Artikel 7. Wijzigingen en subsidieregeling

- 7.1 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.

## Artikel 8. Risico tijdens de bouw en verzekering

- 8.1 Gedurende de (af)bouw blijven de opstellen voor risico van de ondernemer. De ondernemer is verplicht die opstellen tot het in artikel 8 genoemde tijdstip genoegzaam verzekerd te houden, zulks voor zover van toepassing met inachtneming van de voorschriften van Centraal Beheer achmea Woningbouw ter zake. Hij is verplicht op verzoek van de verkrijger de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de verkrijger over te leggen.

## Artikel 9. Overgang risico naar de verkrijger

Op de dag waarop de ondernemer 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-, water- en stormschade, over op de verkrijger.

## Artikel 10. Aanleg en gebruik nutsleidingen

- 10.1 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 ondernemer is verplicht de aanwezigheid van deze voorzieningen te dulden.
- 10.2 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.
- 10.3 De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de verkrijger.

## Artikel 11. Controle op uitvoering

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

## Artikel 12. Werkbare werkdagen en oplevering

- 12.1 Werkdagen 2) worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de ondernemer gedurende ten minste twee 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.
  - 12.2 Indien de ondernemer niet binnen zes maanden na de verkrijging van de bouwvergunning begonnen is met de bouw 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 van deze Algemene Voorwaarden is bepaald. Als aanvang van de bouw van de woning/bouw wordt beschouwd de aanvang met de funderingswerkzaamheden. 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 excl kosten aannemer aanvragen gemeente, en aankopen van materialen of een start te maken op de bouw/project. Alle geleverde materialen die niet verwerkt zijn blijven eigendom van BMN aannemers bv/incl materialen op terrein van verkrijger
  - 12.3 De ondernemer is verplicht na aanvang van de funderingswerkzaamheden van het complex de werkzaamheden regelmatig voort te zetten indien mogelijk.
  - 12.4 Onder datum van oplevering wordt in de aannemingsovereenkomst verstaan de datum, waarop de ondernemer, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen. De datum van oplevering moet door de ondernemer ten minste veertien dagen tevoren schriftelijk/digitaal aan de verkrijger worden meegedeeld. Er kan pas sprake zijn van een oplevering als alle financiële verplichtingen van de verkrijger jegens de ondernemer zijn voldaan. De garantietermijn gaat echter in op de datum waarop de ondernemer heeft aangegeven, de oplevering te laten plaatsvinden.
- Artikel 13. Herstel tekortkomingen**  
13.1 De ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het rapport als vermeld in artikel 11 van deze Algemene Voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie maanden na de datum van oplevering te herstellen/aanvragen In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.

- 13.2 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.

## Artikel 14. Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de ondernemer

- 14.1 Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 12 lid 1 garandeert de ondernemer rechtstreeks ingevolge deze Algemene Voorwaarden de woning gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de verkrijger binnen genoemde garantietermijn schriftelijk aan de ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de ondernemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 12 lid 2 bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.
- 14.2 Een gebrek is slechts als ernstig gebrek 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.
- 14.3 De rechtsvordering uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twee jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode.
- 14.4 De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twee jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid drie van dit artikel.

## Artikel 15. Garantie- en waarborgregeling

- 15.1 De ondernemer aanvaardt met betrekking tot de woning onverkort al de uit de overeenkomst voortkomende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de verkrijger boven en buiten het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van deze Algemene Voorwaarden beroep kan doen.

## Artikel 16. Beëindiging en opzegging

- 16.1 Beëindiging of opzegging van de overeenkomst op grond van artikel 7:763 BW en / of artikel 7:764 BW is uitgesloten.

## Artikel 17. Ingebruikneming vóór oplevering

- 17.1 De verkrijger is niet gerechtigd de woning vóór de oplevering en vóórdat 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 1 promille van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist.
- 17.2 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 ondernemer en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 BW).

## Artikel 18. Ontbinding van de aannemingsovereenkomst

- 18.1 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 telefax/emailbericht met verzendbevestiging.
- 18.2 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 ontbinding.

## BETALINGEN EN VOORWAARDEN

- 1 Betalingen dienen te worden voldaan binnen de gestelde betalingstermijn wat vermeld staat op de factuur.
- 2 Bij uitblijven van aangemaande betalingen binnen de gestelde betalingstermijn volgen gerechtelijk procedures en worden de werkzaamheden opgeschort, plus bouwstop en retentierocht incl. boeteclausule van 250 euro incl btw per dag.
- 3 De werkzaamheden worden hervat na betaling van de openstaande factuur incl eventuele gemaakte kosten.

## BMN AANNEMERS BV

Kulkweg 12 31511 XE Hoek van Holland  
085-0602440  
www.bmnaannemers.nl  
info@bmnaannemers.nl