

Toelichting op de Algemene Voorwaarden voor Aannemingen van werk 2023-Consumenten (AVA Consumenten 2023)

Wanneer worden de AVA Consumenten 2023 gebruikt?

De Algemene Voorwaarden voor Aannemingen van werk 2023 voor Consumenten (kort gezegd AVA Consumenten 2023) kunnen worden gebruikt als u als consument een aannemer inschakelt om werkzaamheden voor u te verrichten. Denk bijvoorbeeld aan het bouwen van een woning, het uitvoeren van een verbouwing of het maken van een oprit. De algemene voorwaarden bevatten diverse *standaardafspraken* die gebruikelijk zijn tussen consument en aannemer. De *specifieke afspraken* voor uw opdracht schrijft de aannemer voor u op in de offerte. Hiervoor kan hij het modelcontract gebruiken dat bij de AVA Consumenten 2023 hoort. De offerte en de algemene voorwaarden vormen samen de afspraken zoals de aannemer die met u wilt maken.

Offerte en contract (artikelen 1 en 2)

Voordat u de offerte accepteert, is het verstandig om te controleren:

- a) of het werk correct en volledig in de offerte is omschreven;
- b) of alle stukken in de offerte zijn vermeld die onderdeel zullen uitmaken van het contract en of die ook inderdaad aanwezig zijn (tekeningen, berekeningen, beschrijvingen e.d.);
- c) op welke wijze de aannemer u het werk in rekening brengt (vooraf afgesproken prijs of een prijs op regiebasis);
- d) of in het modelcontract de juiste keuzes zijn vastgelegd, bijvoorbeeld over wanneer het werk moet worden opgeleverd;
- e) of u over het geld kunt beschikken om de aannemer te betalen.

De offerte is 30 dagen geldig. Als u de offerte binnen die termijn accepteert, is er een contract waarop de AVA Consumenten 2023 van toepassing zijn.

Wat mag de aannemer van u verwachten? (artikel 3)

De AVA Consumenten 2023 gaan ervan uit dat u op tijd zorgt voor de definitieve toestemming van de overheid (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning). De kosten hiervan komen voor uw rekening. Als u wilt dat de aannemer start voordat de toestemming van de overheid definitief is, doet u dat voor eigen risico. Het zou kunnen dat er dan toch bijvoorbeeld bezwaar wordt gemaakt door een van uw burens waardoor het werk voor langere tijd vertraging oploopt. Als de aannemer hierdoor schade lijdt, bent u hiervoor verantwoordelijk. U kunt met de aannemer afspreken dat hij de aanvraag verzorgt om definitieve toestemming van de overheid voor de bouw te krijgen.

Het kan zijn dat u niet alleen toestemming van de overheid voor de bouw nodig heeft, maar ook van uw burens. Bijvoorbeeld als voor het uitvoeren van het werk gebruik van de tuin van uw burens nodig is of als u een aanbouw wilt maken met gebruik van een gemeenschappelijke muur. Het is verstandig om bij het maken van de plannen met de burens of andere personen die een rol spelen, te overleggen.

Volgens de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen moet bij bepaalde typen bouwwerken een kwaliteitsborger worden ingeschakeld om de bouwplannen te beoordelen en te controleren of het bouwwerk voldoet aan de regels. Het is verstandig om hierover in het contract met de aannemer specifieke afspraken te maken. Als die er niet zijn, is het uitgangspunt dat u voor het inschakelen van de kwaliteitsborger moet zorgen.

Wat mag u van de aannemer verwachten? (artikel 4)

De aannemer is verplicht het werk goed en deugdelijk uit te voeren, volgens alle regels en volgens de afspraken die u samen heeft gemaakt. De afspraken staan in het contract, maar kunnen ook daarna nog worden aangepast. Het is verstandig om deze aanpassingen zoveel mogelijk schriftelijk of digitaal vast te leggen.

Als u instructies geeft aan de aannemer die niet helemaal juist zijn, de door u aangeleverde materialen niet goed zijn of er onjuistheden in de informatie staan die u heeft gegeven, zal de aannemer u hiervoor waarschuwen. Maar deze waarschuwingsplicht geldt alleen voor de aannemer duidelijke fouten en gebreken. De aannemer hoeft bijvoorbeeld het werk van uw architect of constructeur niet over te doen.

Kostenverhogende omstandigheden (artikel 5)

Hoewel u mag verwachten dat de aannemer vooraf een goede inschatting maakt van het werk en van de kosten daarvan, komt de aannemer soms toch voor onverwachte omstandigheden te staan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan prijsstijgingen in de materialen of bodemverontreiniging die hij in de grond aantreft. Als dit aan de orde is, heeft de aannemer recht op vergoeding van zijn extra kosten en/of verlenging van de bouwtijd. Hij gaat hierover met u in gesprek, zodat u eventueel kan beslissen om andere onderdelen te laten vervallen of goedkoper uit te laten uitvoeren. Zo kunt u zelf controle houden over de prijs die u voor het werk betaalt.

Meer en minder werk (artikel 6)

Soms kiest u ervoor om tijdens het werk extra werkzaamheden te laten uitvoeren, of bepaalde dingen anders te laten uitvoeren dan was afgesproken. Het is verstandig om samen met de aannemer hier vooraf een prijs voor af te spreken.

In de prijs van het werk is soms een bedrag gereserveerd voor iets waarvan de kosten nog niet helemaal duidelijk zijn. Vaak is dit aan de hand als u iets nog uit moet zoeken, een keuken bijvoorbeeld of sanitair. Dit noemen we een stelpost. Stelposten zijn bedragen met het karakter van een "budget". De AVA Consumenten 2023 gaan ervan uit dat de opslag die de aannemer mag rekenen over de stelpost inbegrepen zit in de prijs van het werk (waardoor sprake is van netto-stelposten). Deze opslag wordt daardoor niet nog eens apart verrekend als het bedrag van de stelpost wordt besteed.

Een rekenvoorbeeld om dit te verduidelijken. In de prijs van het werk is een stelpost opgenomen van € 10.000 voor de aanschaf van een keuken.

- Als u een keuken uitzoekt van € 10.000, worden geen extra kosten in rekening gebracht.
- Als u een keuken uitzoekt van € 8.000, wordt € 2.000 in mindering gebracht op de prijs van het werk.
- Als u een keuken uitzoekt van € 15.000, moet u € 5.000 bijbetalen.

Een stelpost kan in de AVA Consumenten 2023 ook gebruikt worden als de prijs van een onderdeel van het werk vooraf niet goed berekend kan worden. Bijvoorbeeld omdat pas duidelijk wordt wat er aan installatiewerk moet gebeuren, als u uw badkamer heeft uitgezocht. Of omdat de hoeveelheid dakpannen die gebruikt gaat worden tevoren niet goed kan worden ingeschat.

Het is verstandig om de stelpost duidelijk te omschrijven. Gaat het bijvoorbeeld alleen om de aanschaf van de keuken, of maakt ook het plaatsen ervan onderdeel uit van de stelpost? Bij het leggen van tegels kan het formaat van de tegels veel invloed hebben op de tijd die het kost.

In het algemeen is het aan te raden om vóór het tekenen van de overeenkomst zoveel mogelijk beslissingen te nemen. Beide partijen weten dan vooraf precies waar ze aan toe zijn en komen niet voor verrassingen te staan.

Bij de eindafrekening kan blijken dat het totaal bedrag aan meer werk lager is dan het totaal bedrag aan minder werk. Per saldo is het werk dus verkleind. De aannemer heeft dan recht op een vergoeding van 10% over het saldo van het meer en minder werk, ter compensatie van de opslagen die hij is misgelopen. De afrekening van de stelposten telt bij de berekening van het saldo niet mee.

Betaling (artikelen 7, 8, 11 en 13)

U moet de facturen van de aannemer binnen 14 dagen betalen. Gebeurt dat niet, dan mag de aannemer de wettelijke rente in rekening brengen en die na 14 dagen verhogen met 2 procentpunten. Als u dan nog steeds niet betaalt, kan de aannemer het werk tijdelijk stil leggen of definitief beëindigen. Daarvoor moet hij u dan wel vooraf gewaarschuwd hebben, tenzij u in de schuldhulpverlening bent terecht gekomen. De aannemer mag u ook om een zekerheid vragen, bijvoorbeeld een bankgarantie. De eisen daaraan staan beschreven in artikel 51 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Bij oplevering van het werk moeten alle openstaande facturen door u betaald zijn. Als dit niet het geval is, heeft de aannemer de mogelijkheid om de sleutel van het pand niet af te geven.

Wanneer het werk gaat om de bouw van een nieuwbouwwoning, mag u er voor kiezen om maximaal 5% van de prijs van het werk in depot te storten bij een notaris. Alternatief is dat de aannemer u een bankgarantie verstrekt. In beide gevallen heeft u zekerheid voor de afhandeling van de opleverpunten. Als na drie maanden na oplevering alle opleverpunten zijn opgelost, gaat het depotbedrag naar de aannemer, of vervalt de bankgarantie.

Als het werk niet goed is uitgevoerd, heeft u het recht om de betaling van de facturen uit te stellen, met vermelding van de reden.

Het bedrag dat u achterhoudt, moet in een redelijke verhouding staan tot de tekortkoming. U doet er dan ook verstandig aan om een deskundige te vragen om de kosten die verbonden zijn aan het herstel van de tekortkoming, in te schatten. Want als achteraf blijkt dat u teveel heeft ingehouden, moet u rente betalen over het deel dat u teveel heeft ingehouden.

Oplevering (artikel 9)

De oplevering van het werk is zowel voor u als opdrachtgever als voor de aannemer een heel belangrijk moment. Op het moment van oplevering worden alle op dat moment zichtbare gebreken of nog openstaande punten opgeschreven. Het is verstandig om u bij de oplevering te laten bijstaan door een bouwkundige, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis. De aannemer moet van de geconstateerde klachten aangeven welke hij erkent en welke niet, en vervolgens de erkende klachten zo spoedig mogelijk oplossen. Kleine gebreken aan het werk zijn geen reden om de oplevering te weigeren (ook niet als het heel veel kleine gebreken zijn), maar het werk moet wel in gebruik kunnen worden genomen.

Na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering is het werk opgeleverd. Maar ook zonder deze ondertekening kan er toch sprake zijn van een oplevering. Soms is de aannemer klaar voor oplevering, maar kan er niet op korte termijn een moment gevonden worden om samen het werk te inspecteren en eventuele gebreken op te schrijven. Ook komt het wel eens voor dat de relatie tussen u en de aannemer tijdens de bouw zodanig is verstoord dat u weigert om voor oplevering te tekenen. Als u niet binnen 8 dagen nadat de aannemer heeft laten weten klaar te zijn voor oplevering reageert, wordt er vanuit gegaan dat het werk is opgeleverd, ook al heeft u niet getekend. Ook als u het werk in gebruik heeft genomen, geldt het werk als opgeleverd. Ingebruikneming is aan de orde als u in de woning gaat wonen, maar ook als een andere partij, zoals een keukenleverancier of parketlegger, in de woning aan de slag gaat.

Na oplevering gaat het risico van het werk, bijvoorbeeld voor brand of diefstal, over van de aannemer op u. U doet er dan ook verstandig aan om de nodige verzekeringen af te sluiten.

Bouwtijd (artikelen 10 en 12)

Bij het sluiten van de overeenkomst wordt over het algemeen een bouwtijd afgesproken. Dit kan een vaste opleverdatum zijn, bijvoorbeeld 1 juli 2023, maar ook een bepaald aantal werkdagen. Geen werkdagen zijn dagen waarop het bedrijf gesloten is, bijvoorbeeld in het weekend, de bouwvak, de kerstsluiting, carnaval of dag na Hemelvaart. Ook geen werkdag zijn dagen waarop de aannemer niet heeft kunnen werken door weersomstandigheden. Dit kan voor een halve dag of een hele dag het geval zijn. Bij de oplevering kunt u berekenen hoeveel werkdagen de bouw heeft geduurd. Stel dat de bouw is gestart op 16 mei 2023 en opgeleverd op 15 juni 2023. Dit zijn in 31 kalenderdagen. Hiervan trekt u af 8 weekenddagen, Hemelvaart (2 dagen) en Pinksteren (1 dag) en er was sprake van weersomstandigheden waardoor er 1,5 dag niet gewerkt kon worden. De bouwtijd was dan 18,5 werkdagen.

Als de bouw langer duurt dan afgesproken, heeft u op grond van de AVA Consumenten 2023 recht op een schadevergoeding. Dit is vooraf vastgestelde (gefixeerde) schadevergoeding, dus een vast bedrag ongeacht de werkelijke schade. U kunt dus niet de werkelijke kosten voor bijvoorbeeld extra huisvesting, verhuizing of een vergoeding voor emotionele schade in rekening brengen. Er is ook een maximum van toepassing, namelijk 10% van de prijs van het werk. Bij bijvoorbeeld een prijs van het werk van € 50.000 kan de schadevergoeding voor te late oplevering dus nooit hoger worden dan € 5.000.

Het kan zijn dat de vertraging door u komt. Bijvoorbeeld als u lang heeft gewacht met beslissingen nemen of de omgevingsvergunning niet op tijd beschikbaar is. De aannemer kan dan extra kosten hebben, bijvoorbeeld voor de huur van de bouwhekken. Die kosten moet u aan de aannemer betalen.

Als u klachten heeft over de voortgang van het werk, moet u dit melden bij de aannemer. U mag niet zomaar het werk aan een andere aannemer geven. U moet eerst de aannemer een redelijke termijn geven (bijvoorbeeld 14 dagen) om alsnog te starten of voortvarend aan de slag te gaan. Daarbij moet u hem waarschuwen dat als hij dit niet doet, u een ander zult inschakelen om het werk af te maken. Pas als u aan deze voorwaarden heeft voldaan, en de aannemer hieraan geen gehoor heeft gegeven, mag u met een andere aannemer verder.

Tijdelijk stilleggen of definitief beëindigen (artikel 14)

Als opdrachtgever heeft u altijd het recht om het werk tijdelijk stil te leggen of het contract definitief te beëindigen. Daar kunnen uiteenlopende redenen voor zijn, zoals een echtscheiding of ziekte.

Deze tijdelijke stillegging of definitieve beëindiging kan wel extra kosten met zich meebrengen, bijvoorbeeld voor het aanbrengen van een afdekzeil om het werk wind- en waterdicht te maken. Deze kosten zal u aan de aannemer moeten betalen.

Als u het contract definitief beëindigt, zal u de opslagen die de aannemer misloopt omdat hij het werk niet volledig afmaakt, aan de aannemer moeten vergoeden. Dit wordt berekend volgens artikel 7:764 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Uitgangspunt is dat u de volledige prijs van het werk moet betalen minus de besparingen die de aannemer heeft doordat hij het werk niet af hoeft te maken. Een rekenvoorbeeld: stel de afgesproken prijs van het werk was € 44.800, waarbij gerekend is met een opslagpercentage van 12%. De netto kosten voor de aannemer zijn dus € 40.000. Als de aannemer op een kwart van het uit te voeren werk is, geeft u aan het contract definitief te willen beëindigen. De aannemer hoeft dus driekwart van het werk niet uit te voeren. Zijn bespaarde kosten zijn dan $\frac{3}{4}$ van € 40.000 is € 30.000. U moet aan de aannemer betalen € 44.800 minus € 30.000 is € 14.800. Van dat bedrag heeft u € 3.600 betrekking op de opslagen die in het niet afgemaakte deel van het werk zaten (12% van € 30.000). Let wel op, dit is een sterk vereenvoudigd voorbeeld. Het berekenen van de vergoeding bij het definitief beëindigen van een contract is vaak ingewikkeld, het is verstandig om hierbij juridische bijstand in te schakelen.

Ook de aannemer mag onder bepaalde omstandigheden het werk tijdelijk stil leggen of het contract definitief beëindigen. Dit speelt vooral als u de facturen niet (meer) betaalt (artikel 11). Ook dan vindt er een afrekening plaats volgens artikel 7:764 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Waarvoor bent u zelf verantwoordelijk? (artikel 15)

Bouwen doe je samen, als opdrachtgever en aannemer. Beide partijen hebben hun eigen verantwoordelijkheden. U bent als opdrachtgever verantwoordelijk voor door u aangeleverde gegevens. Daaronder valt ook het ontwerp dat van een door u ingeschakelde ontwerper afkomstig is en de constructieberekeningen die u hebt laten uitvoeren. U staat ervoor in dat het gebouw of terrein voldoet aan wat de aannemer hiervan mocht verwachten. Wanneer dat niet het geval is, bijvoorbeeld bij een aanbouw die toch niet aan de bestaande fundering kan worden gekoppeld, komen de extra kosten voor uw rekening. Dit geldt ook als in de bodem verontreinigde stoffen blijken te zitten. Het kan zijn dat u zelf bouwmaterialen aanlevert, of dat u aan de aannemer vraagt om bepaalde bouwmaterialen te gebruiken of specifieke onderaannemers of leveranciers in te schakelen. In dat geval bent u voor die bouwmaterialen, onderaannemers of leveranciers verantwoordelijk. Als u zelf of iemand anders gelijktijdig met de aannemer werkzaamheden verricht en er ontstaat hierdoor schade, moet u die aan de aannemer vergoeden. De aannemer is overigens wel

verplicht om te waarschuwen bijvoorbeeld als hij merkt dat de door u verstrekte gegevens of instructies niet (geheel) juist zijn (artikel 4 lid 4).

In de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen staat dat bij bepaalde typen bouwwerken een dossier aan het bevoegd gezag (meestal de gemeente) moet worden overhandigd, voordat het werk in gebruik mag worden genomen. Het is uw verantwoordelijkheid om dit dossier samen te stellen en ervoor te zorgen dat het bevoegd gezag de volledige informatie op tijd ontvangt.

Waarvoor is de aannemer verantwoordelijk? (artikel 16)

De aannemer is verantwoordelijk voor het werk tijdens de uitvoering, dus vanaf start bouw tot de oplevering. Het is daarom verstandig om tijdens deze bouwperiode geen andere personen op het werk toe te laten, dan diegenen die onder verantwoordelijkheid van de aannemer vallen.

Als u na de oplevering gebreken in het werk constateert, moet u aantonen dat de aannemer daarvoor verantwoordelijk is. Als u over deze gebreken een procedure wilt starten, zult u dit moeten doen binnen 5 jaar na oplevering, anders bent u te laat. Bij ernstige gebreken is deze termijn 10 jaar. De aannemer is in ieder geval niet aansprakelijk voor beschadigingen, verkleuringen of voor gebreken die ontstaan door slijtage, (onjuist) gebruik of onvoldoende onderhoud.

Geschillen (artikel 17)

Zelfs als er goede afspraken zijn gemaakt, kan toch een geschil ontstaan, bijvoorbeeld over de kwaliteit, de betalingen of de bouwtijd. Het is verstandig om te proberen meningsverschillen in onderling overleg op te lossen, eventueel met inschakeling van een bemiddelaar. Als dat niet lukt, kunt u het geschil voorleggen aan de overheidsrechter of aan de Raad van de Arbitrage in bouwgeschillen (www.raadvanarbitrage.nl).

De aannemer kan ook een procedure starten. Als hij dat bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen wil doen, moet hij u vragen of u hiermee instemt. Daarbij verstrekt hij een overzicht van de belangrijkste verschillen tussen een rechtszaak bij de overheidsrechter en bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen. U heeft een maand de tijd om op dit verzoek te reageren. Als u hiermee instemt of niet op tijd reageert, is de aannemer vrij om het geschil aan die Raad voor te leggen. Als u hier niet mee instemt, zal de aannemer een procedure starten bij de overheidsrechter.