

Algemene voorwaarden bouwbedrijf NHM IJzerman B.V.

1. *Toepasselijkheid en definities*

- 1.1. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op de gehele relatie tussen NHM IJzerman B.V. en haar opdrachtgevers of potentiële opdrachtgevers. Ze gaan altijd vóór op eventuele voorwaarden van de opdrachtgever. Afwijkingen van deze algemene voorwaarden gelden alleen als ze schriftelijk door NHM IJzerman zijn bevestigd.
- 1.2. Schriftelijk betekent in deze algemene voorwaarden: op papier of langs digitale weg.
- 1.3. Het Werk betekent in deze Algemene Voorwaarden: alle tussen NHM IJzerman en de opdrachtgever afgesproken werkzaamheden, inclusief de daarvoor door NHM IJzerman te leveren materialen, en inclusief het meer- en minderwerk.
- 1.4. Een Consument is een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

2. *Offerte en Aanneemovereenkomst*

- 2.1 Offertes zijn vrijblijvend. Nadat de opdrachtgever de offerte heeft aanvaard, kan NHM IJzerman de offerte nog herroepen als zij dat onverwijld doet na de aanvaarding.
- 2.2 Als de (potentiële) opdrachtgever de offerte aanvaardt (en NHM IJzerman niet onverwijld van het herroepingsrecht gebruik maakt) komt daarmee een Aanneemovereenkomst tot stand. Als de offerte door twee of meer opdrachtgevers wordt aanvaard, zijn die opdrachtgevers hoofdelijk verbonden.

3. *Informatieplichten en verantwoordelijkheden*

- 3.1 De opdrachtgever is verplicht om NHM IJzerman van alle informatie te voorzien die van belang is voor het opstellen van een juiste offerte en de uitvoering van het Werk. Daaronder valt ook informatie betreffende de bodem waarop het Werk wordt uitgevoerd en de daarin aanwezige leidingen en doorvoeren. Alle zaken die van de opdrachtgever afkomstig zijn, waaronder ook de grond waarop een Werk wordt uitgevoerd, vallen in de risicosfeer van de opdrachtgever.
- 3.2 De opdrachtgever draagt de kosten van gas, water en elektriciteit bij de uitvoering van het Werk. NHM IJzerman heeft vrije toegang tot het werk en mag ter plaatse reclame-uitingen plaatsen, zoals borden of doeken. Diezelfde rechten gelden ten aanzien van door NHM IJzerman bij het werk in te schakelen derden.
- 3.3 NHM IJzerman voert het Werk deugdelijk en tijdig uit, volgens de afspraken in de Aanneemovereenkomst.
- 3.4 NHM IJzerman waarschuwt de opdrachtgever voor fouten in de opdracht waaronder begrepen fouten of gebreken in plannen, tekeningen, berekeningen, bestekken of uitvoeringsvoorschriften die de opdrachtgever aanlevert. NHM IJzerman waarschuwt voor gebreken in zaken die de opdrachtgever ter beschikking stelt. Deze verplichting geldt alleen voor zover NHM IJzerman de fout of het gebrek kende of redelijkerwijs had moeten kennen, en de opdrachtgever van de fout of het gebrek niet op de hoogte kon zijn.

4 *Prijzen en Betaling*

- 4.1 Betalingsafspraken liggen vast in de Aanneemovereenkomst. In ieder geval ligt vast of sprake is van een aanneemsom of van werk op regiebasis, en of in termijnen wordt gefactureerd en betaald.
- 4.2 Bij een Werk op regiebasis maakt NHM IJzerman weekrapporten op. Als de opdrachtgever bezwaar heeft tegen een weekrapport moet hij binnen een week protesteren, onder opgave van redenen. Na die week staat het weekrapport vast en vervalt het recht van de opdrachtgever om ertegen te protesteren.
- 4.3 Indien NHM IJzerman materialen moet bestellen ter uitvoering van het Werk, worden deze materialen op voorhand aan de opdrachtgever gefactureerd. Bestelling vindt pas plaats na betaling van de desbetreffende factuur, er geldt zo nodig een aangepaste betaaltermijn.
- 4.4 Uiterlijk bij oplevering moeten alle (termijn)facturen zijn voldaan; NHM IJzerman verstuurt de laatste (termijn)factuur tijdig voor de oplevering. Na oplevering stelt NHM IJzerman de eindafrekening op.
- 4.5 Een Consument die een woning laat bouwen mag echter maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste betaling en dat bedrag in depot storten bij een notaris. Artikel 7:768 Burgerlijk Wetboek is op het depot van toepassing.
- 4.6 Indien het Werk/de Aanneemovereenkomst om welke reden dan ook (rechtsgeldig) wordt beëindigd of niet langer kan worden uitgevoerd en daarom moet worden beëindigd, heeft NHM IJzerman recht op vergoeding van de tot aan beëindiging en de in verband met de beëindiging gemaakte kosten, alsmede op betaling van de tot aan de beëindiging verrichte werkzaamheden volgens of zoveel mogelijk overeenkomstig de Aanneemovereenkomst.
- 4.7 Over onbetaalde facturen waarvan de betaaltermijn is verstreken, is een rente van 1% per maand verschuldigd. Daarnaast rekent NHM IJzerman buitengerechtelijke kosten volgens het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten.

5 *Meer- en minderwerk*

- 5.1 Als het Werk zoals het wordt uitgevoerd verschilt van het Werk zoals dat in de Aanneemovereenkomst is omschreven, of in geval van wijziging in de voorwaarden waaronder het Werk wordt uitgevoerd, worden de kosten of besparingen als meer- of minderwerk verrekend.
- 5.2 Als de opdrachtgever een wijziging van het Werk of in de voorwaarden van uitvoering verlangt, en die wijziging tot een prijsverhoging noodzaakt, laat NHM IJzerman de opdrachtgever weten dat prijsverhoging noodzakelijk is. Pas daarna is NHM IJzerman gerechtigd de prijsverhoging als meerwerk aan de opdrachtgever door te berekenen. Als de opdrachtgever de noodzaak van de prijsverhoging uit zichzelf had moeten begrijpen, mag NHM IJzerman het meerwerk zonder voorafgaande mededeling factureren.
- 5.3 Werkzaamheden die nodig blijken om het Werk deugdelijk uit te kunnen voeren, maar die niet in de Aanneemovereenkomst zijn opgenomen, mag NHM IJzerman als meerwerk factureren zonder uitdrukkelijke opdracht van opdrachtnemer.
- 5.4 Ook afwijkingen van werkelijke kosten ten opzichte van de bedragen zoals opgenomen in stelposten en afwijkingen van verrekenbare hoeveelheden (nacalculatie) worden als meer- en minderwerk verrekend. Bij stelposten berekent NHM IJzerman kosten door met een opslag van 10% als aannemersvergoeding.
- 5.5 Voor meerwerk kan NHM IJzerman een voorschot verlangen. Meerwerk, of het restant daarvan als een voorschot is betaald, wordt in rekening gebracht als het is uitgevoerd, dan wel bij de eerste termijnbetaling daarna. Minderwerk wordt in de eindafrekening verrekend.
- 5.6 Als het totaal van het minderwerk méér is dan het totaal van het meerwerk, gerekend over het gehele Werk, komt aan NHM IJzerman een minderwerkvergoeding tot van 10% van het verschil van de beide totalen.

6 *Kostenverhogende omstandigheden*

Als zich na het sluiten van de Aanneemovereenkomst, maar vóór de oplevering, omstandigheden voordoen waarmee bij het aangaan van de Aanneemovereenkomst geen rekening is gehouden, die niet aan NHM IJzerman kunnen worden toegerekend en die voor een stijging van de kosten van NHM IJzerman zorgen, zal NHM IJzerman de opdrachtgever daarover zo spoedig mogelijk berichten. NHM IJzerman heeft recht op compensatie van die kosten, hetzij door vergoeding, hetzij door beperking of vereenvoudiging van het Werk (tegen gelijkblijvende aanneemsom). De vorm van compensatie is ter keuze van de opdrachtgever.

7 *Termijnen*

- 7.1 Plannings- aanvangs- en oplevertermijnen zijn geen fatale termijnen. NHM IJzerman is daarom niet in verzuim totdat opdrachtgever NHM IJzerman heeft aangemaand en een redelijke (aanvullende) termijn heeft gesteld.
- 7.2 Wijzigingen in het werk geven recht op verlenging van de oplevertermijn voor de duur van het daaruit voortkomende meerwerk. Als het werk vertraging oploopt door omstandigheden die niet binnen de risicosfeer van NHM IJzerman komen, wordt de oplevertermijn overeenkomstig verlengd.
- 7.3 Indien de oplevering wordt vertraagd door omstandigheden die in de risicosfeer van de opdrachtgever vallen, is de opdrachtgever gehouden de schade die NHM IJzerman daardoor lijdt te vergoeden.

8 *Oplevering*

- 8.1 NHM IJzerman brengt de opdrachtgever op de hoogte als het Werk voor oplevering gereed is.
- 8.2 De oplevering is een feit als de opdrachtgever het Werk aanvaardt, in dat geval wordt een rapport van oplevering opgesteld. In het opleveringsrapport worden eventuele gebreken vermeld, en ook wordt genoteerd of NHM IJzerman de gebreken erkent.
- 8.3 Het werk geldt ook als opgeleverd als de opdrachtgever niet binnen 8 dagen nadat NHM IJzerman heeft gemeld dat het Werk voor oplevering gereed is, heeft laten weten of hij het Werk al dan niet aanvaardt, en/of op het moment dat de opdrachtnemer het Werk in gebruik neemt.
- 8.4 Als de opdrachtgever het Werk afkeurt, moet hij dat schriftelijk doen onder vermelding van de tekortkomingen in het Werk die reden zijn voor afkeuring. Tekortkomingen die het gebruik van het Werk niet in de weg staan en die op korte termijn kunnen worden hersteld, zijn geen grond voor afkeuring.

9 *Risico en aansprakelijkheid*

- 9.1 Gedurende de uitvoering van het is NHM verantwoordelijk. Het Werk is gedurende die periode in beginsel verzekerd onder de (CAR-)risicoverzekering van NHM IJzerman. Na de oplevering is het Werk voor risico van de Opdrachtnemer.
- 9.2 NHM IJzerman is alleen aansprakelijk voor tekortkomingen in het Werk die de opdrachtgever bij de oplevering redelijkerwijs niet had kunnen opmerken. Bovendien moet de opdrachtgever aantonen dat de tekortkoming aan NHM IJzerman kan worden toegerekend. (Vermeende) tekortkomingen na oplevering moet de Opdrachtnemer onmiddellijk na ontdekking bij NHM IJzerman melden. Als hij te lang wacht met deze melding vervalt het recht op herstel en/of vergoeding
- 9.3 Indien een onderhoudstermijn is afgesproken, vangt de verjaringstermijn aan na afloop van de onderhoudstermijn. Bij tekortkomingen die in die onderhoudstermijn aan het licht komen, is het aan NHM IJzerman om de tekortkoming te herstellen tenzij zij aannemelijk maakt dat de tekortkoming niet aan haar kan worden toegerekend.
- 9.4 De opdrachtgever gunt NHM IJzerman altijd een redelijke termijn voor herstel van gebreken. Indien de kosten van herstel voor NHM IJzerman niet in verhouding staan tot het belang dat de opdrachtgever heeft bij herstel, kan NHM IJzerman volstaan met een redelijke vergoeding in plaats van herstel.
- 9.5 De aansprakelijkheid van NHM IJzerman is altijd beperkt tot het bedrag dat haar Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert. Als deze verzekering om welke reden dan ook niet tot uitkering komt, is de aansprakelijkheid van NHM IJzerman beperkt tot de hoogte van de oorspronkelijke aanneemsom, dan wel het gedeelte daarvan dat door de opdrachtgever is of wordt betaald.
- 9.6 Iedere vordering op NHM IJzerman verjaart door verloop van één jaar nadat opdrachtgever melding heeft gemaakt van een tekortkoming, dan wel bij vorderingen op andere gronden dan een (vermeende) tekortkoming in het Werk: één jaar nadat de opdrachtgever met de schade of gebeurtenis waarvoor hij NHM IJzerman aansprakelijk acht, bekend is geworden.
- 9.7 NHM IJzerman verleent een garantie van 10 jaar na oplevering bij nieuwbouw of 5 jaar na oplevering bij verbouw, tenzij schriftelijk een andere garantietermijn is overeengekomen. Binnen die termijn is NHM IJzerman aansprakelijk voor die gebreken, waarvan opdrachtgever aantoont dat ze bij oplevering niet konden worden opgemerkt en te wijten zijn aan een tekortkoming in de nakoming van de Aanneemovereenkomst door NHM IJzerman. Tekortkomingen die na de garantietermijn aan het licht komen, zijn uitgesloten van herstel of vergoeding.

10 *Toepasselijk recht en geschillenbeslechting*

- 10.1 Op de relatie tussen NHM IJzerman en haar opdrachtgevers is Nederlands recht van toepassing.
- 10.2 Geschillen worden voorgelegd aan de Rechtbank Overijssel, zittingsplaats Zwolle. Uitsluitend NHM IJzerman is bevoegd te kiezen voor geschillenbeslechting door de Raad van Arbitrage voor de Bouw, overeenkomstig het Arbitragereglement zoals dat op het moment van aanbrengen van de zaak geldt. Indien de opdrachtgever arbitrage wenst in plaats van berechting door de Rechtbank Overijssel, vestigingsplaats Zwolle, moet daarvoor instemming van NHM IJzerman worden verkregen.
- 10.3 Indien NHM IJzerman het voornemen heeft een Consument in arbitrage te betrekken, krijgt de Consument een maand de tijd om te kiezen voor beslechting van het geschil door de Rechtbank Overijssel, zittingsplaats Zwolle. Aan die keuze is NHM IJzerman dan gebonden.

Deze Algemene Voorwaarden zijn gecontroleerd door Jager Kuiper Advocaten te Hattem en gedeponeed bij Kamer van Koophandel onder nummer 64.45.70.01