CONSUMENTENVOORWAARDEN VERBOUWINGEN 2026

BouwGarant

DE VOORWAARDEN

Deze voorwaarden zijn bestemd voor particuliere opdrachtgevers (consumenten) die een BouwGarant-aannemer inschakelen voor één of meerdere van de volgende werkzaamheden:

- Verbouwing
- Onderhoud
- Restauratie

Leest u ook de Toelichting op Covo2026 die u achter de voorwaarden vindt. Voor meer informatie kunt u ook onze website raadplegen. Deelnemers van BouwGarant kunt u vinden op **www.bouwgarant.nl**.

BOUWGARANT

BouwGarant is het grootste keurmerk in de bouw. Ruim 1300 bouwbedrijven voldoen aan eisen op het gebied van kwaliteit en betrouwbaarheid. Hierop worden zij periodiek getoetst. BouwGarant beschikt bovendien over een Servicedesk. Hier kunt u met al uw vragen terecht.

Check altijd of een bedrijf deelnemer is van BouwGarant op **www.bouwgarant.nl**.
Neem bij twijfel contact op met de BouwGarant Servicedesk. Mail naar **info@bouwgarant.nl**.
of bel tijdens kantooruren 0900 224 2242 (lokaal tarief).

DIT IS GEEN VERBOUWGARANTIE

Onderliggende voorwaarden (Covo2026) zijn van toepassing op de overeenkomst die u heeft gesloten met de BouwGarant-aannemer. Deze voorwaarden hebben geen betrekking op de Verbouwgarantie van BouwGarant. U kunt voor extra zekerheid kiezen door zelf de Verbouwgarantie af te sluiten.

Meer informatie vindt u op **www.bouwgarant.nl.**

Dit voorblad dient als algemene voorlichting over BouwGarant. Het maakt geen onderdeel uit van de Covo2026. Derhalve kunnen aan dit voorblad geen rechten worden ontleend.

CONSUMENTENVOORWAARDEN VERBOUWINGEN VAN STICHTING BOUWGARANT (COVO2026)

ARTIKEL 1 - Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

De ondernemer: natuurlijke of rechtspersoon die als geregistreerd deelnemer van Stichting BouwGarant van een consument opdracht heeft gekregen tot het uitvoeren van een verbouwing, van onderhoud of van een restauratie;

De consument: natuurlijke persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en die aan een ondernemer opdracht geeft tot het uitvoeren van een verbouwing, van onderhoud of van een restauratie;

Verbouwing: een bouwkundige wijziging aan een onroerende zaak;

Onderhoud: al die werkzaamheden die ertoe dienen om de oorspronkelijke functie van een onroerende zaak de technische prestaties van de onderdelen daarvan te handhaven;

Restauratie: al die werkzaamheden die de onroerende zaak en eventuele elementen van in – en exterieur weer in goede (oorspronkelijke) staat terugbrengen en die het normale onderhoud te boven gaan;

BouwGarant: kwaliteitslabel dat wordt
beheerd door Stichting BouwGarant;

Geschillencommissie Verbouwingen: de Geschillencommissie Verbouwingen van de Stichting Geschillencommissies voor Consumentenzaken (postbus 90600, 2509 LP Den Haag, www.geschillencommissie.nl).

ARTIKEL 2 - Werkingssfeer

1. De Consumentenvoorwaarden Verbouwingen 2024 zijn van toepassing op de offerte van de ondernemer en op de tussen een consument en een ondernemer gesloten overeenkomst tot het uitvoeren van een verbouwing, van onderhoud of van een restauratie.
2. Afwijking van deze algemene voorwaarden ten nadele van de consument is niet toegestaan.

ARTIKEL 3 - De offerte

1. De offerte wordt voorzien van een dagtekening en is onherroepelijk gedurende 30 dagen na ontvangst door de consument.
2. De offerte wordt bij voorkeur schriftelijk of elektronisch gedaan, tenzij sprake is van een situatie waarin met bekwame spoed maatregelen dienen te worden getroffen ter voorkoming of beperking van schade.
3. De offerte omvat een zo volledig en nauwkeurig mogelijke omschrijving van het werk, van de beoogde bestemming, van de uit te voeren werkzaamheden en van de te leveren materialen. De omschrijving dient voldoende gedetailleerd te zijn om een goede beoordeling van de offerte door de consument mogelijk te maken.
4. De offerte vermeldt het tijdstip waarop dan wel de periode waarin met het werk kan worden begonnen en bevat een aanduiding van de duur van het werk.
5. De offerte geeft inzicht in de prijsvormingsmethode die voor de uit te voeren werkzaamheden zal worden gehanteerd: aanneemsom of regie.

a. Bij de prijsvormingsmethode aanneemsom komen partijen een vast bedrag overeen waarvoor het werk zal worden verricht;

b. Bij de prijsvormingsmethode regie doet de ondernemer een opgave van de prijsfactoren (o.a. uurtarief en eenheidsprijzen van de benodigde materialen). De ondernemer geeft desgevraagd aan de consument een indicatie van de te verwachten uitvoeringskosten door het noemen van een richtprijs, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is.

6. De offerte vermeldt de betalingswijze.
7. De offerte en de bijbehorende tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen, calculaties en berekeningen die door de ondernemer of in zijn opdracht zijn gemaakt, blijven eigendom van de ondernemer. Zij mogen niet zonder zijn toestemming aan derden ter hand worden gesteld, gekopieerd of anderszins vermenigvuldigd worden. Indien geen opdracht wordt verleend dienen deze bescheiden binnen 14 dagen na een daartoe strekkend verzoek van de ondernemer, door de consument aan hem geretourneerd te worden.
8. Indien de consument de offerte niet accepteert, mag de ondernemer de kosten die gemoeid zijn met het tot stand brengen van de offerte slechts dan in rekening brengen als de ondernemer de consument voor het uitbrengen van de offerte schriftelijk heeft gewezen op het bestaan van deze verplichting en op de hoogte van deze kosten, en de consument hiermee heeft ingestemd. In geval de ondernemer gebruik maakt van deze mogelijkheid en de consument de kosten heeft voldaan, gaan de in lid 7 van dit artikel genoemde bescheiden over in eigendom op de consument.
9. De offerte gaat vergezeld van een exemplaar van deze algemene voorwaarden.

ARTIKEL 4 - Totstandkoming van de overeenkomst

De overeenkomst komt tot stand door aanvaarding van de offerte door de consument. De aanvaarding gebeurt waar mogelijk langs schriftelijke of elektronische weg. In geval van elektronische aanvaarding door de consument bevestigt de ondernemer langs elektronische weg de ontvangst van de opdracht aan de consument. Indien de consument de offerte mondeling aanvaardt, bevestigt de ondernemer de opdracht bij voorkeur schriftelijk dan wel elektronisch.

ARTIKEL 5 - Verplichtingen van de ondernemer

1. De ondernemer is verplicht het werk goed en deugdelijk en naar de bepalingen van de overeenkomst uit te voeren. Met inachtneming van artikel 6 lid 5, staat de ondernemer in voor de goede hoedanigheid van de bouwstoffen, voor de geschiktheid voor hun bestemming en voor hun tijdige levering.
2. De ondernemer staat in voor de deugdelijkheid van het door of namens hem vervaardigde ontwerp. De omstandigheid dat het ontwerp door of namens de ondernemer is vervaardigd op basis van een van de consument afkomstig schetsontwerp, of daaraan gelijk te stellen ontwerpvoorstel, leidt niet tot een vermindering van deze verantwoordelijkheid.
3. De uitvoering van het werk moet zodanig zijn, dat de totstandkoming van het werk binnen de overeengekomen termijn gewaarborgd is.
4. De voor de totstandkoming van het werk benodigde Omgevingsvergunning wordt door de ondernemer aangevraagd. Voor rekening van de consument komen de kosten die in samenhang met de aanvraag van de Omgevingsvergunning aan de overheid en aan andere instanties verschuldigd zijn.
5. Als de aard van het werk hiertoe aanleiding geeft, stelt de ondernemer zich voor de aanvang van het werk op de hoogte van de ligging van ondergrondse kabels en leidingen.
6. Het werk en de uitvoering daarvan zijn voor risico van de ondernemer met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop het werk is opgeleverd of geacht kan worden te zijn opgeleverd.
7. De ondernemer wordt geacht bekend te zijn met de voor het werk van belang zijnde overheidsvoorschriften en voorschriften van nutsbedrijven, voor zover deze op de dag van de totstandkoming van de overeenkomst gelden. De aan de naleving van deze voorschriften verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening.
8. De ondernemer kan onderdelen van het werk in onderaanneming laten uitvoeren, maar blijft voor die onderdelen volledig verantwoordelijk.
9. De ondernemer is aansprakelijk voor schade aan de eigendommen van de consument, voor zover de consument aantoont dat deze door de uitvoering van het werk is toe gebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de ondernemer is toe te rekenen.

De ondernemer vrijwaart de consument tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover de consument aantoont dat deze schade door de uitvoering van het werk is toegebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de ondernemer is toe te rekenen.

10 De ondernemer is verplicht de consument tijdig, schriftelijk en ondubbelzinnig te wijzen op onvolkomenheden in het door of namens de consument 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. In deze waarschuwing worden tevens de gevolgen beschreven voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst. Als de ondernemer de in dit lid omschreven verplichting niet nakomt, is hij voor de schadelijke gevolgen van zijn verzuim aansprakelijk

11 Als de consument de ondernemer verzoekt om de toepassing van bepaalde werkwijzen of bouwmaterialen, anders dan de in lid 10 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 consument ondanks een door de ondernemer gegeven waarschuwing, heeft volhard in zijn verzoek.

12. De ondernemer is verplicht tegen de risico's, als omschreven in de leden 6 en 9 van dit artikel, voldoende verzekerd te zijn.

ARTIKEL 6 - Verplichtingen van de consument

1. De consument zorgt ervoor dat de ondernemer tijdig kan beschikken over de gedeelten van de woning of het terrein waaraan het werk zal worden uitgevoerd. Als de ondernemer voor of uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst aan de consument heeft medegedeeld dat het voor de uitvoering van het werk noodzakelijk is dat de woning of het terrein geheel of gedeeltelijk wordt ontruimd, zorgt de consument tijdig voor die ontruiming. Voor of uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst stellen consument en ondernemer vast welke mogelijkheden er zijn om de voor de uitvoering van het werk benodigde bouwmaterialen op te slaan.
2. De consument zorgt er voor dat de ondernemer tijdig kan beschikken over elektriciteit, gas en water op het werk.
3. De kosten van elektriciteit, gas en water ten behoeve van de uitvoering van het werk zijn voor rekening van de consument.
4. De consument kan tijdens de uitvoering van het werk, door derden werkzaamheden of leveringen laten plaatsvinden. Zodra de consument van die bevoegdheid gebruik wil maken, informeert hij de ondernemer. De consument zorgt ervoor, dat de door derden uit te voeren werkzaamheden en leveringen zodanig en zo tijdig worden verricht, dat de uitvoering van het werk daardoor niet wordt belemmerd of vertraagd.
5. De consument staat in voor de bouwmaterialen die hij met het oog op de uitvoering van het werk aan de ondernemer ter beschikking stelt.
6. Als het werk wordt uitgevoerd naar een door of namens de consument vervaardigd ontwerp, staat de consument in voor de deugdelijkheid van dat ontwerp, tenzij de ondernemer die verantwoordelijkheid uitdrukkelijk van de consument heeft overgenomen.
7. De in het vijfde en zesde lid omschreven verantwoordelijkheden van de consument laten de waarschuwingsplicht van de ondernemer, als bedoeld in artikel 5 lid 10, onverlet.
8. Als het inschakelen van een kwaliteitsborger is vereist, moet de consument hiervoor zorgen.
9. Het kan zijn dat de consument een dossier aan het bevoegd gezag (meestal de gemeente) moet verstrekken voordat het werk in gebruik mag worden genomen. Tenzij anders is afgesproken, is de consument verantwoordelijk voor het maken, bijhouden en tijdig aanleveren van het dossier met de juiste inhoud. De ondernemer levert op verzoek van de consument alle daarvoor benodigde informatie aan, voor zover hij die in zijn bezit heeft.

ARTIKEL 7 - Onvoorziene omstandigheden

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 5, draagt de consument het risico van het door de ondernemer aantreffen van een zaak die een wezenlijke belemmering of bemoeilijking van de uitvoering betekent, behoudens voor zover de ondernemer redelijkerwijs van de aanwezigheid van die zaak op de hoogte was of op de hoogte behoorde te zijn.
2. Wanneer zich onvoorziene omstandigheden met betrekking tot de aanvang en uitvoering van het werk voordoen, doet de ondernemer hiervan zo spoedig mogelijk mededeling aan de consument en treden ondernemer en consument met elkaar in overleg.
3. Indien de ondernemer de consument niet kan bereiken, dient hij het werk te onderbreken, behalve indien de onvoorziene omstandigheid onmiddellijk handelen vereist.
4. Eventuele extra kosten die de ondernemer moet maken in verband met een onvoorziene omstandigheid die onmiddellijk handelen vereist en die redelijk zijn ter beperking van de schade, zullen door de consument worden vergoed, tenzij de omstandigheid naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid voor risico van de ondernemer komt.
5. Indien de onvoorziene omstandigheid niet onmiddellijk handelen vereist, kan de consument meer- en minderwerk opdragen.

ARTIKEL 8 - Meer- en minderwerk

1. Meer- en minderwerk wordt - behoudens spoedeisende omstandigheden - voorafgaand aan de uitvoering schriftelijk of elektronisch overeengekomen. In geval van door de consument opgedragen meerwerk kan de ondernemer alleen aanspraak maken op een verhoging van de prijs, indien hij de consument tijdig heeft gewezen op de daaruit voortvloeiende prijsverhoging, tenzij de consument deze prijsverhoging zelf had moeten begrijpen.
2. Het gemis aan een schriftelijke of elektronische opdracht laat de aanspraken van de ondernemer en de consument op verrekening van meer- en minderwerk onverlet, waarbij de bewijslast rust op degene die de aanspraak maakt.
3. Als bij de eindafrekening van het werk blijkt dat het totaalbedrag van het minderwerk het totaalbedrag van het meerwerk overtreft, heeft de ondernemer recht op een vergoeding gelijk aan 10% van het verschil van die totalen. De afrekening van de stelposten wordt hierbij niet betrokken.
4. Indien de consument opdracht geeft tot het uitvoeren van meerwerk, mag de ondernemer bij wijze van voorschot 25% van het geoffreerde bedrag in rekening brengen als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte zal de ondernemer eerst kunnen declareren bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende termijnfactuur daarna. Minderwerk zal door de ondernemer worden verrekend bij de eerstvolgende termijnfactuur nadat het minderwerk is overeengekomen.

ARTIKEL 9 - Stelposten

1. Stelposten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen die in de aanneemsom zijn begrepen en die bestemd zijn voor hetzij

- het aanschaffen van bouwstoffen; hetzij
- het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan; hetzij
- het verrichten van werkzaamheden, die op de dag van de overeenkomst onvoldoende nauwkeurig zijn bepaald en die door de consument nader moeten worden ingevuld.

Ten aanzien van iedere stelpost wordt in de overeenkomst vermeld waarop deze betrekking heeft.

2. Als de aard van de stelpost niet of niet voldoende is gespecificeerd, wordt die geacht uitsluitend betrekking te hebben op de aanschaf van bouwstoffen.

3. Als een stelpost uitsluitend betrekking heeft op de aanschaf van bouwstoffen, zijn de kosten van verwerking van die bouwstoffen in de aanneemsom begrepen.
4. Bij de ten laste van stelposten te brengen uitgaven wordt gerekend met de aan de ondernemer berekende prijzen. Tenzij anders overeengekomen is de consument hierover een vergoeding van 10% verschuldigd. Deze vergoeding wordt eveneens ten laste van de stelpost gebracht.

ARTIKEL 10 - Prijs en betaling

1. De prijs die de consument moet betalen kan na het moment van het tot stand komen van de overeenkomst niet meer worden gewijzigd, behoudens verrekening wegens meer- en minderwerk en stelposten, onvoorziene omstandigheden en in geval van wettelijke wijzigingen van de omzetbelasting.
2. Bij het verschuldigd worden van een termijn stuurt de ondernemer een rekening aan de consument. Deze rekening moet binnen 2 weken na ontvangst worden betaald.
3. Binnen een redelijke termijn na de oplevering stuurt de ondernemer een gespecificeerde eindafrekening aan de consument. Het saldo daarvan moet binnen 4 weken na ontvangst worden betaald.
4. De consument heeft het recht om vanaf de oplevering tot twee maanden na oplevering een percentage van de aanneemsom in te houden. Van dit recht kan de consument alleen gebruik maken indien die inhouding in de overeenkomst is vastgelegd.
5. Indien de ondernemer een richtprijs afgeeft, mag deze richtprijs met niet meer dan 10% worden overschreden, behoudens meerwerk, met inachtneming van het bepaalde in deze voorwaarden. De reden van een eventuele overschrijding van de richtprijs dient uit de specificatie duidelijk te blijken.

ARTIKEL 11 - Oplevering

1. Het werk is opgeleverd wanneer de ondernemer aan de consument heeft medegedeeld dat het werk voltooid is en deze het werk heeft aanvaard. Ter gelegenheid van de oplevering wordt een door beide partijen ondertekend opleveringsrapport opgemaakt. Een tekortkoming die door de ondernemer niet wordt erkend wordt in het opleverings-rapport als zodanig vermeld.
2. Het werk wordt als opgeleverd beschouwd:

a. hetzij wanneer uiterlijk 8 werkdagen zijn verstreken nadat de consument van de ondernemer de mededeling heeft ontvangen dat het werk voltooid is, tenzij de consument binnen die periode het werk gemotiveerd afkeurt;

b. hetzij wanneer de consument het werk en/of het object waaraan het werk is verricht in gebruik neemt, met dien verstande dat door ingebruikneming van een gedeelte van het werk, dat gedeelte als opgeleverd wordt beschouwd, tenzij het aan de ingebruikneming verbonden gevolg – oplevering - niet gerechtvaardigd is.

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 consument een nieuwe datum noemen waarop het werk gereed zal zijn voor oplevering.
4. Na oplevering is het werk voor risico van de consument. De ondernemer blijft echter aansprakelijk voor gebreken, tenzij die niet door zijn schuld zijn ontstaan.
5. De bij oplevering geconstateerde en erkende tekortkomingen worden zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 15 werkdagen, hersteld, tenzij de ondernemer aantoont dat dit redelijkerwijs niet te realiseren is binnen deze termijn. De termijn van 15 werkdagen geldt ook als de ondernemer besluit om een door hem aanvankelijk niet erkende tekortkoming alsnog te herstellen.
6. Bij overschrijding van de overeengekomen bouwtijd is de ondernemer een gefixeerde schadevergoeding aan de consument verschuldigd van € 50 per kalenderdag tot de dag waarop het werk aan de consument wordt opgeleverd, tenzij de ondernemer aantoont dat dit komt door (weers-) omstandigheden die niet voor zijn risico zijn of wanneer de ondernemer in redelijkheid aanspraak kan maken op bouwtijdverlenging.
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 het werk aan de consument wordt opgeleverd.
8. Als de mededeling dat het werk 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 het werk aan de consument wordt opgeleverd, tenzij de ondernemer aannemelijk maakt dat de consument als gevolg van het herroepen geen nadeel ondervindt.
9. De in de leden 6, 7 en 8 van dit artikel genoemde schadevergoeding is zonder ingebrekestelling verschuldigd en kan worden verrekend met hetgeen de ondernemer nog toekomt.
10. De gefixeerde schadevergoeding bedraagt bij een overeengekomen aanneemsom kleiner of gelijk aan €20.000 ten hoogste 25% van die aanneemsom en bij een overeengekomen aanneemsom groter dan €20.000 ten hoogste 15% van die aanneemsom. Indien de consument onder overlegging van genoegzame bewijzen aantoont dat de door de overschrijding van de opleveringsdatum door hem geleden werkelijke schade in redelijkheid meer bedraagt dan het bedrag uit hoofde van de gefixeerde schadevergoeding, heeft de consument recht op aanvullende schadevergoeding indien de billijkheid dit klaarblijkelijk vereist.
11. Indien de termijn, waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is uitgedrukt in werkbare werkdagen, wordt onder werkdag verstaan een kalenderdag, tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het werk erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag. Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door niet voor rekening van de ondernemer komende omstandigheden gedurende tenminste 5 uren door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt.

ARTIKEL 12 - Na oplevering

1. De consument zal van een tekortkoming binnen redelijke termijn na de ontdekking, mededeling aan de ondernemer doen.
2. De ondernemer zal tekortkomingen zo spoedig mogelijk en in ieder geval binnen redelijke termijn herstellen.
3. Een afwijking van een verplichting uit de overeenkomst hoeft niet door de ondernemer te worden hersteld voor indien de oorzaak daarvan is toe te rekenen aan de consument. Dit laatste is in elk geval zo indien deze afwijking vóór de oplevering aan de consument schriftelijk of elektronisch is kenbaar gemaakt en de consument ermee heeft ingestemd. Indien nakoming in redelijkheid niet van de ondernemer verlangd kan worden, heeft de consument recht op schadevergoeding.
4. De rechtsvordering uit hoofde van een tekortkoming die de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het werk ongeschikt maakt voor zijn bestemming als, is niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na 20 jaren na de oplevering.
5. De rechtsvordering uit hoofde van andere dan in lid 2 genoemde tekortkomingen, is niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na 5 jaren na de oplevering

ARTIKEL 13 - In gebreke blijven van de consument

1. De consument is in verzuim vanaf het verstrijken van de betalingsdatum. De ondernemer zendt na het verstrijken van die datum een betalingsherinnering en geeft de consument de gelegenheid binnen 14 dagen na ontvangst van deze betalingsherinnering alsnog te betalen.
2. Als na het verstrijken van de termijn van de betalingsherinnering nog steeds niet is betaald, is de ondernemer gerechtigd rente in rekening te brengen vanaf het verstrijken van de betalingsdatum. Deze rente is gelijk aan de wettelijke rente. Bovendien kan de ondernemer het werk stilleggen, mits hij de consument na het verstrijken van de termijn van de betalingsherinnering schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Deze stillegging staat er niet aan in de weg dat de ondernemer vergoeding vordert van de schade en kosten die voortvloeien uit het in gebreke blijven van de consument. De ondernemer zorgt er voor dat de schade en kosten binnen redelijke grenzen blijven.
3. Als tijdens het op grond van het vorige lid stilliggen van het werk schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor rekening van de ondernemer, mits hij de consument tevoren schriftelijk heeft gewezen op dit aan het stilleggen verbonden gevolg.

ARTIKEL 14 - In gebreke blijven van de ondernemer

1. Als de ondernemer zijn verplichtingen ter zake van de aanvang of de voortzetting van het werk niet nakomt, kan de consument hem aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of voort te zetten. De aanmaning gebeurt bij voorkeur schriftelijk.
2. De consument is bevoegd het werk door derden te doen uitvoeren of voortzetten, als de ondernemer na verloop van 10 werkdagen na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde aanmaning in gebreke blijft.
3. In het in het vorige lid bedoelde geval heeft de consument recht op vergoeding van de uit het in gebreke blijven van de ondernemer voortvloeiende schade en kosten.
4. De consument zorgt ervoor dat de kosten die voor de ondernemer voortvloeien uit de toepassing van de vorige leden binnen redelijke grenzen blijven.

ARTIKEL 15 - Opschorting van de betaling

Indien het werk niet voldoet aan de overeenkomst, dan wel in het geval van niet nakoming, heeft de consument het recht de betaling op te schorten indien aan de daarvoor geldende wettelijke vereisten is voldaan en het op te schorten bedrag in redelijke verhouding staat tot de geconstateerde tekortkoming. Bij voorkeur bericht de consument schriftelijk of elektronisch aan de ondernemer op welke grond de opschorting berust.

ARTIKEL 16 - Stillegging van het werk

1. De consument is bevoegd de uitvoering van het werk geheel of gedeeltelijk stil te leggen.
2. Op initiatief van de consument regelen partijen de gevolgen van de stillegging.
3. Als niet anders wordt afgesproken, geldt het volgende:

- de kosten van voorzieningen die de ondernemer ten gevolge van de stillegging moet treffen worden aan hem vergoed;
- schade die de ondernemer ten gevolge van de stillegging lijdt wordt aan hem vergoed;
- duurt de stillegging langer dan 14 dagen, dan heeft de ondernemer recht op betaling van het uitgevoerde werk;
- duurt de stillegging van het werk langer dan 1 maand, dan is de ondernemer bevoegd het werk in onvoltooide staat te beëindigen. In dat geval wordt door partijen door middel van een gezamenlijke opneming de omvang en de toestand van het uitgevoerde werk vastgelegd en wordt afgerekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 17.

4. De in het tweede en derde lid omschreven gevolgen treden niet in als de stillegging het gevolg is van een tekortkoming in de nakoming door de ondernemer.

ARTIKEL 17 - Opzegging

De consument is bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen. Tenzij het bepaalde in artikel 16 lid 4 of artikel 14 van toepassing is, heeft de ondernemer recht op de aanneemsom, vermeerderd met de kosten tot behoud van het werk en verminderd met de hem door de beëindiging bespaarde kosten. Ingeval van een dergelijke opzegging zendt de ondernemer de consument een gespecificeerde eindafrekening. Met het oog op die eindafrekening wordt door partijen door middel van een gezamenlijke opneming de omvang en de toestand van het uitgevoerde werk vastgelegd.

ARTIKEL 18 - Klachtenbehandeling

1. Klachten over de uitvoering van de overeenkomst moeten zo volledig en duidelijk mogelijk worden omschreven en moeten tijdig nadat de consument de gebreken heeft ontdekt schriftelijk of elektronisch worden ingediend bij de ondernemer. Niet tijdig indienen van de klacht kan tot gevolg hebben dat de consument zijn rechten ter zake verliest.
2. Als de consument de ondernemer van een tekortkoming aan het werk op de hoogte stelt, is de ondernemer verplicht om zo spoedig mogelijk aan de consument mede te delen of hij bereid is de tekortkoming te verhelpen. Als hij daartoe niet bereid is, vermeldt hij de redenen daarvan.

ARTIKEL 19 - Bemiddelingsregeling

Indien de klachtenbehandeling door de ondernemer niet heeft geleid tot een oplossing, is er sprake van een geschil. De consument kan zich binnen zes weken na het ontstaan van het geschil wenden tot de BouwGarant Servicedesk, Postbus 340, 2700 AH Zoetermeer, telnr. 0900 224 2242 (lokaal tarief) of mail naar info@bouwgarant.nl. De BouwGarant Servicedesk zal in het geschil bemiddelen en trachten het geschil in der minne op te lossen volgens het reglement klachtbehandeling van de Stichting BouwGarant. Voor de bemiddeling kan een vergoeding verschuldigd zijn van ten hoogste €100.

ARTIKEL 20 - Geschillenregeling

1. Is de in artikel 19 genoemde bemiddelingspoging niet geslaagd, of geeft de consument niet de voorkeur aan bemiddeling, dan kan de consument het geschil aanhangig maken bij de Geschillencommissie Verbouwingen. Het geschil dient uiterlijk 12 maanden nadat de klacht is ingediend bij de ondernemer bij de Geschillencommissie Verbouwingen aanhangig te zijn gemaakt.
2. Wanneer de consument een geschil aanhangig maakt bij de Geschillencommissie Verbouwingen, is de ondernemer aan deze keuze gebonden. Indien de ondernemer een geschil aanhangig wil maken bij de Geschillencommissie Verbouwingen, moet hij de consument vragen zich binnen vijf weken uit te spreken of hij daarmee akkoord gaat. De ondernemer dient daarbij aan te kondigen dat hij zich na het verstrijken van de voornoemde termijn vrij zal achten het geschil bij de rechter aanhangig te maken. Ook moet de ondernemer een overzicht aan de consument afgeven van de belangrijkste verschillen tussen een rechtszaak bij de overheidsrechter en een procedure bij de Geschillencommissie Verbouwingen.
3. De Geschillencommissie Verbouwingen doet uitspraak met inachtneming van de bepalingen van het voor haar geldende reglement. De beslissingen van de Geschillencommissie Verbouwingen geschieden krachtens dat reglement bij wege van bindend advies. Het reglement wordt desgevraagd toegezonden. Voor de behandeling van een geschil is een vergoeding verschuldigd.
4. Uitsluitend de rechter dan wel de hierboven genoemde Geschillencommissie is bevoegd van geschillen kennis te nemen.

ARTIKEL 21 - Nakomingsgarantie

1. Indien een ondernemer de verplichtingen die hem in een bindend advies zijn opgelegd ten opzichte van de consument niet binnen de daarvoor in het bindend advies gestelde termijn nakomt, neemt BouwGarant deze verplichtingen over tot het maximum genoemd in de leden 2 en 3. De overname door BouwGarant van verplichtingen van de ondernemer wordt opgeschort indien en voor zover het bindend advies binnen twee maanden na dagtekening daarvan ter toetsing aan de rechter is voorgelegd en vervalt door het in kracht van gewijsde gaan van het vonnis waarbij de rechter het bindend advies onverbindend heeft verklaard.
2. Voor de in lid 1 genoemde nakomingsgarantie van BouwGarant geldt een maximum uit te keren bedrag van €10.000 per bindend advies, onder de voorwaarde dat de consument zijn vordering op de ondernemer aan BouwGarant overdraagt. Indien de vordering van de consument op de ondernemer meer bedraagt dan €10.000, dan krijgt de consument €10.000 uitgekeerd onder dezelfde voorwaarde en kan de consument zijn vordering voor het meerdere om niet overdragen aan BouwGarant ter incasso om deze na inning, onder aftrek van de reeds uitgekeerde €10.000, te voldoen aan de consument. BouwGarant verplicht zich om voor eigen rekening over te gaan tot het treffen van incassomaatregelen tegen de in lid 1 genoemde ondernemer, waaronder begrepen het zo nodig in rechte invorderen van het bedrag. Een eventuele proceskostenvergoeding komt aan BouwGarant toe. Tevens komt aan BouwGarant toe een rentevergoeding over de reeds uitgekeerde €10.000. Een eventuele rentevergoeding over het meerdere komt aan de consument toe. BouwGarant zal deze rentevergoeding uitkeren aan de consument.
3. In geval van surséance van betaling, schuldsanering, faillissement en bedrijfsbeëindiging van de ondernemer geldt de nakomingsgarantie tot een bedrag van €10.000 per bindend advies, met dien verstande dat:

- de nakomingsgarantie in deze gevallen slechts van toepassing is indien het geschil door de Geschillencommissie op de zitting is behandeld en een eindbeslissing is gewezen voor het moment van surséance van betaling, schuldsanering, faillissement of bedrijfsbeëindiging van de ondernemer en,
- het totaal door BouwGarant op basis van de nakomingsgarantie aan consumenten uit te keren bedrag in deze gevallen niet meer bedraagt dan €40.000 per ondernemer, waarbij de afhandeling van de beroepen van consumenten op de nakomingsgarantie gebeurt op volgorde van binnenkomst bij BouwGarant van het schriftelijk beroep op de nakomingsgarantie van de consument tot het maximum van het in totaal van de aan de consumenten per ondernemer uit te keren bedrag van €40.000 is bereikt.

4. Het bepaalde in lid 3 doet geen afbreuk aan het recht van de consument om bij de rechter nakoming van het bindend advies door de ondernemer te vorderen.
5. Voor toepassing van deze nakomingsgarantie is vereist dat de consument een schriftelijk beroep doet bij BouwGarant, Postbus 340, 2700 AH Zoetermeer, zie www.bouwgarant.nl.

TOELICHTING VAN STICHTING BOUWGARANT OP COVO2026

Waarvoor deze algemene voorwaarden zijn bedoeld (artikelen 1 en 2)

Deze algemene voorwaarden zijn bedoeld voor het verbouwen van een onroerende zaak van een consument. Het gaat bijvoorbeeld om het veranderen van een badkamer, het realiseren van een dakkapel of het uitbouwen van een woonkamer. Het uitgangspunt is dat de onder-nemer het ontwerp maakt. Het begrip "onroerende zaak" kan ruim worden geïnterpreteerd. Het zal meestal gaan om een woning, maar kan ook betrekking hebben op een appartement, carport of berging. Naast verbouwingen zijn deze algemene voorwaarden ook bedoeld voor onderhoud en restauratie. Kortheidshalve wordt in deze toelichting het begrip verbouwing gehanteerd.
Er kan een aanneemsom zijn afgesproken of het kan gaan om een werk in regie. Dit laatste wil zeggen dat de werkzaamheden worden afgerekend op basis van vooraf overeengekomen uurtarieven en materiaalprijzen;

Deze voorwaarden zij niet bedoeld voor:
- Het bouwen van een nieuwe woning.
- Een verbouwing met een aanneemsom van meer dan € 450.000 exclusief BTW.
- Een verbouwing waarbij een architect (of andere deskundige) directie voert. Dit gaat verder dan alleen het ontwerp van een architect. De architect krijgt dan de opdracht om de verbouwing te begeleiden en de bevoegdheid om beslissingen te nemen tijdens de verbouwing.

Voor deze situaties zijn andere overeenkomsten meer geschikt.

Wat aan het sluiten van de overeenkomst vooraf gaat (artikel 3)

Voordat de overeenkomst door de consument en de ondernemer kan worden ondertekend, moet duidelijk zijn wat de verbouwing inhoudt en wat het gaat kosten. Daarom gaat aan de overeenkomst vaak een offerte vooraf. Over hetgeen door de ondernemer wordt geoffreerd moet overeenstemming worden bereikt om vervolgens een overeenkomst te kunnen sluiten. Het is belangrijk dat de consument de overeenkomst niet ondertekent voordat hij de financiering van de verbouwing heeft geregeld. Als de consument gebruik wil maken van Verbouwgarantie van Stichting BouwGarant, moet hij deze voorafgaand aan de start van de werkzaamheden hebben afgesloten.
De consument doet er verstandig aan om voor de start van de verbouwing te checken of de opstal- en inboedelverzekering voldoende dekking geeft tijdens de verbouwing.

Een verbouwing kan bezwaarlijk zijn voor buren. Het is verstandig om in een vroeg stadium (voor het sluiten van de overeenkomst) met hen te overleggen over het bouwplan. Dit voorkomt wellicht dat met succes bezwaar wordt gemaakt tegen het bouwplan. De Covo2026 gaan ervan uit dat het de ondernemer is die een eventueel benodigde Omgevingsvergunning aanvraagt, tenzij ondernemer en consument anders afspreken.
De verbouwing mag niet in strijd zijn met het burenrecht. Er mag bijvoorbeeld niet over de perceelgrens of in strijd met een erfdienstbaarheid (zoals een recht van overpad) worden gebouwd. Het is de taak van de consument om dit na te gaan.
Consument en ondernemer doen er verstandig aan duidelijk af te spreken wanneer met het werk wordt begonnen en wanneer het werk klaar moet zijn. Er zijn verschillende manieren om dit af te spreken, zoals een vaste begin- en einddatum of een oplevertermijn in werkbare werkdagen. De consument en ondernemer kiezen voor de mogelijkheid, die het best bij de situatie past. Voorbeeld: als de Omgevingsvergunning er nog niet is, kan beter geen vaste begin- en opleveringsdatum worden ingevuld. De afgesproken bouwtijd of een later door de ondernemer concreet aangekondigde datum voor oplevering mag niet door de ondernemer worden overschreden.

De schriftelijke overeenkomst (artikel 4)

Het is belangrijk dat de overeenkomst volledig en juist wordt ingevuld en dat waar sprake is van keuzemogelijkheden een keuze wordt gemaakt. Als de consument en de ondernemer hebben afgesproken dat een percentage van de aanneemsom tot twee maanden na de oplevering kan worden ingehouden, moet dit in de overeenkomst worden vastgelegd (artikel 10 lid 4 Covo2026). Alle stukken, waarin staat beschreven of getekend wat de ondernemer voor de overeengekomen aanneemsom gaat uitvoeren, moeten duidelijk worden vermeld in de overeenkomst.

Deze stukken moeten door consument en ondernemer zijn geparafeerd. Bij een werk in regie moet ook worden gestreefd naar een zo duidelijk mogelijke omschrijving.
Als de consument de overeenkomst tekent, moet hij beschikken over de Covo2026. De overeenkomst gaat ervan uit dat er pas met de bouw wordt gestart wanneer de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
Na verlening van de Omgevingsvergunning loopt normaal gesproken een termijn van zes weken waarin bezwaar kan worden gemaakt.

T. 0900 224 22 42
info@bouwgarant.nl
bouwgarant.nl
BOUW GARANT
HÉT KEURMERK IN DE BOUW
Gediplomeerd, betrouwbaar vakmanschap.

Na afloop van die zes weken wordt de Omgevingsvergunning onherroepelijk (tenzij tegen de verlening daarvan een bezwaar- of beroepschrift is ingediend). Als er met de bouw wordt gestart voordat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is, is dit voor risico van de consument. Als er toch onverhoopt bezwaren komen, kunnen de kosten aardig oplopen. Daarbij valt te denken aan besteld materiaal dat niet meer teruggebracht kan worden, een bouwkraan die al is gehuurd en schade bij de ondernemer omdat hij nu tijdelijk zijn mensen niet kan inzetten. Het is daarom verstandig om te wachten met de bouw totdat de bezwaartermijn is verstreken en de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

Verplichtingen van ondernemer en consument (artikelen 5 en 6)

Een deel van de verplichtingen van de ondernemer is geregeld in artikel 5 van de Covo2026, die van de consument in artikel 6. De consument moet zich realiseren dat hij verantwoordelijk is voor door hem aan de ondernemer ter beschikking gestelde bouwmaterialen. Als hij eraan twijfelt of die bouwmaterialen geschikt zijn voor de verbouwing, kunnen ze beter niet worden gebruikt. Dit geldt zeker als de ondernemer hem heeft gewaarschuwd.
Als het ontwerp voor de verbouwing van de consument of een door hem ingeschakelde architect afkomstig is, staat de consument in voor fouten in het ontwerp. Dit geldt niet als de ondernemer hem daarop had moeten wijzen.
Consument en ondernemer kunnen ook afspreken (en schriftelijk vastleggen) dat de ondernemer de verantwoordelijkheid voor het door de consument aangeleverde ontwerp overneemt. De Omgevingsvergunning wordt in beginsel door de ondernemer aangevraagd. Dit geldt uiteraard niet als de vergunning al aanwezig is voordat de ondernemer wordt ingeschakeld. Voor het geval een architect bij de verbouwing is betrokken, kan deze eventueel ook de aanvraag van de Omgevingsvergunning voor zijn rekening nemen.

De door de gemeente voor de behandeling van een Omgevingsvergunningaanvraag in rekening te brengen kosten (leges) komen voor rekening van de consument. Deze kosten zijn soms aanzienlijk. De consument doet er verstandig aan om voor het sluiten van de overeenkomst bij de gemeente na te gaan hoe hoog die kosten zijn. Als de ondernemer onderdelen van de verbouwing in onderaanneming laat uitvoeren (bijvoorbeeld loodgieterswerk) blijft hij daarvoor volledig verantwoordelijk jegens de consument. De consument moet eventuele klachten over het door de onderaannemer uitgevoerde werk bij de ondernemer en dus niet rechtstreeks bij de onderaannemer melden. De ondernemer moet tijdens de verbouwing voldoende verzekerd zijn.

Kwaliteitsborger (artikel 6)

Bijvoorbeeld bij de verbouwing van een woning waarvoor een vergunning nodig is, moet een kwaliteitsborger worden ingeschakeld. Dit is primaire verantwoordelijkheid van de consument. Wel is het uiteraard mogelijk met de ondernemer af te spreken dat de kwaliteitsborger door de ondernemer wordt ingeschakeld.

Onvoorziene omstandigheden (artikel 7)

Soms komt de ondernemer ondanks zorgvuldige opname vooraf toch voor onvoorziene omstandigheden te staan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een aanbouw die toch niet aan de bestaande fundering kan worden gekoppeld, of asbest dat onverwachts verwijderd dient te worden. De ondernemer moet de consument zo spoedig mogelijk waarschuwen, zodat de consument kan beslissen tot beperking of vereenvoudiging van het werk, of eventueel opzegging van de overeenkomst. Van belang is hierbij in hoeverre de ondernemer had kunnen voorzien dat deze extra kosten zouden moeten worden gemaakt.

Meer- en minderwerk (artikel 8)

De aanneemsom is de vaste prijs voor het afgesproken werk, maar de consument kan tijdens de verbouwing alsnog besluiten bepaalde dingen anders te laten uitvoeren dan was afgesproken. In dat geval worden eventuele hogere of lagere kosten als meer- en minderwerk verrekend. De ondernemer moet de bijkomende of lagere kosten zo snel mogelijk schriftelijk aan de consument opgeven en ook aangeven of de bouwtijd wordt verlengd door de wijzigingen. Als er geen schriftelijke meerwerkopdracht is, moet de ondernemer bewijzen dat er wel een meerwerkopdracht was. Belangrijke uitzondering hierop is wanneer de consument uit zichzelf had moeten begrijpen dat er aan een bepaalde meerwerkopdracht een prijsverhoging vastzit (bijvoorbeeld een gouden kraan in plaats van een verchroomde kraan) of verlenging van de oplevertermijn. Meer- en minderwerk kunnen tijdens de verbouwing worden verrekend.

Stelposten (artikel 9)

In de aanneemsom kunnen ook stelposten zijn opgenomen. Stelposten zijn bedragen met het karakter van een "budget". Stelposten worden gebruikt:
- Omdat een bepaald onderdeel van het werk nog niet kan worden begroot (onvoldoende gegevens).
- Omdat de consument over een onderdeel van het werk nog geen definitieve beslissing heeft genomen. Dat is vaak

het geval bij smaakgevoelige zaken, zoals een keuken, sanitair of tegelwerk. Een stelpost moet worden benoemd. Bijvoorbeeld: stelpost aanschaf keuken, stelpost leveren en aanbrengen tegelwerken, stelpost aanschaf sanitair.

Nadat de definitieve keuzen zijn gemaakt, worden de werkelijke door de ondernemer betaalde kosten verhoogd met 10% vergoeding voor de ondernemer en vervolgens met de stelpost verrekend. De consument moet er rekening mee houden, dat in verband met die vergoeding voor de ondernemer er netto slechts 100/110 deel van de stelpost besteedbaar is. Voorbeelden:
- Stelpost aanschaf keuken € 10.000. Wil men de stelpost niet overschrijden, is 100/110 van dat bedrag, dat wil zeggen € 9.090,91 netto besteedbaar voor aanschaf.
- Als de keuken wordt gekocht voor € 10.000 wordt € 11.000 ten laste van de stelpost gebracht. Gevolg: meerwerk € 1.000.
- Als er een stelpost aanschaf keuken € 10.000 is afgesproken en de keuken wordt gekocht voor € 8.000 wordt € 8.800 ten laste van de stelpost gebracht. Gevolg: minderwerk € 1.200.

Afhankelijk van de gemaakte keuzen en van het oorspronkelijk gekozen budget kan er dus sprake zijn van een overschrijding of onderschrijding van de stelpost. Partijen kunnen een ander vergoedingspercentage voor de ondernemer afspreken of dat op 0 % stellen en dat in de overeenkomst vastleggen.

Nog een paar spelregels over stelposten:
- Als de ondernemer de bedragen voor de stelposten noemt, moet er sprake zijn van reële bedragen.
- Uit de omschrijving van de stelpost moet duidelijk blijken of alleen de aankoop wordt verrekend of dat ook de arbeid voor het in het werk aanbrengen ten laste van de stelpost wordt gebracht. Is dat niet duidelijk, dan kan door de ondernemer alleen de aankoop, vermeerderd met de ondernemersvergoeding worden verrekend. De arbeid voor het in het werk aanbrengen wordt dan geacht in de aanneemsom begrepen te zijn.
- Als alleen de aankoop met de stelpost wordt verrekend en de arbeid in de aanneemsom is begrepen wordt de arbeid niet verrekend. Uitzondering: als de consument kiest voor een aankoop, waarvan het in het werk aanbrengen veel meer arbeidsuren kost dan de ondernemer had kunnen voorzien en de ondernemer de consument daar tevoren op heeft gewezen.

Het achteraf verrekenen van stelposten vormt voor de consument een element van financiële onzekerheid. Probeer daarom het opnemen van stelposten in de aanneemsom te vermijden door zoveel mogelijk beslissingen te nemen vóór het tekenen van de overeenkomst. Beide partijen weten dan tevoren precies waar ze aan toe zijn en komen niet voor verrassingen te staan.

Als de consument in de aannemingsovereenkomst ervoor heeft gekozen om de ondernemer niet op te dragen een opleverdossier samen te stellen, is hij wel verplicht de door de consument gevraagde informatie te verstrekken. Deze kan benodigd zijn voor de aan het bevoegd gezag te verstrekken informatie. De aannemer is niet verplicht meer te verstrekken dan wat hij in zijn bezit heeft.

Betalingen (artikelen 10 en 13)

De consument moet de termijnrekeningen van de ondernemer binnen 2 weken en de eindafrekening binnen 4 weken na ontvangst van de factuur betalen. Gebeurt dat niet, dan mag de ondernemer de wettelijke rente in rekening brengen. Blijft betaling uit, dan kan de ondernemer na aanmaning en aankondiging het werk stilleggen. De regelingen hierover zijn vastgelegd in de artikelen 10 en 13 van de Covo2026.

Oplevering (artikel 11)

De oplevering van het werk is zowel voor de consument als voor de ondernemer een heel belangrijk moment. Het risico van het werk gaat op de dag van de oplevering over van de ondernemer op de consument en de service-periode gaat in. Ook als in de overeenkomst een vaste opleveringsdatum is vastgelegd, kan de ondernemer het werk eerder opleveren.

De gang van zaken bij de oplevering is vastgelegd in artikel 11 van de Covo2026. Eventuele tekortkomingen moeten worden opgeschreven. De consument kan zich laten bijstaan door een bouwkundige, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis. De ondernemer moet aangeven welke klachten hij erkent en welke niet. De erkende klachten moeten binnen 15 werkbare werkdagen worden opgelost, tenzij dit niet te realiseren is door bijvoorbeeld de levertijden van materiaal. De termijn begint te lopen vanaf de dag na de oplevering, c.q. de erkenning van de klachten. Relatief kleine tekortkomingen aan het werk, die snel kunnen worden opgelost, zijn meestal geen reden om de oplevering te weigeren.

Soms is de ondernemer klaar voor oplevering, maar kan er niet op korte termijn een moment gevonden worden om samen het werk op te nemen en eventuele gebreken op te schrijven. Ook komt het wel eens voor dat de verhoudingen tussen ondernemer en consument tijdens de bouw

zodanig zijn verstoord dat de consument niet voor oplevering wil tekenen. De consument moet dan binnen 8 dagen nadat de ondernemer heeft laten weten klaar te zijn voor oplevering reageren, zo niet dan wordt het werk geacht stilzwijgend te zijn opgeleverd.

Als de overeengekomen bouwtijd wordt overschreden, dan is in artikel 11 van de Covo2026 een schadevergoe - dingsregeling opgenomen. Dit is een gefixeerde schadevergoeding, ongeacht de werkelijke schade. Alleen als de werkelijke schade in extreme omstandigheden veel hoger ligt dan de gefixeerde schadevergoeding, kan hierop een uitzondering worden gemaakt. Het gaat hierbij uiteraard niet om vergoeding van buitensporige diners of overnachtingen. Als de bouwtijd is uitgedrukt in een aantal werkbare werkdagen ligt het op de weg van de ondernemer om een registratie van (on-)werkbare dagen bij te houden. Hij moet de consument tussentijds kunnen inlichten over het nog beschikbare aantal werkbare werkdagen. In artikel 11 lid 10 van de Covo2026 is aangegeven wat onder een onwerkbare dag moet worden verstaan.

Op basis van artikel 11 lid 6 van de Covo2026 kan een ondernemer aanspraak maken op bouwtijdverlenging. Een overschrijding van de bouwtijd kan worden veroorzaakt door meerwerk. De ondernemer doet er verstandig aan om in de meerwerkopdracht niet alleen de extra kosten vast te leggen, maar ook de eventuele verlenging van de bouwtijd.

Aansprakelijkheid na oplevering (artikel 12)

Ook na de oplevering zal de ondernemer tekortkomingen die zich dan voor het eerst manifesteren (en dus nog niet zichtbaar waren tijdens de oplevering) herstellen. Het gaat hier om gebreken aan het werk of – meer in het algemeen - zaken die afwijken van de overeenkomst, dus bijvoorbeeld een piepende deur of een lekkend dak of als er is afgesproken dat er een driepuntsslot geleverd zou worden en er is een gewoon slot geleverd.
Na de oplevering blijft de ondernemer nog 5 jaar aansprakelijk voor tekortkomingen. Gaat het om ernstige constructieve tekortkomingen aan het werk dan is die termijn 20 jaar. Het is voor de ondernemer zaak dat hij de hele gang van zaken op het werk goed administreert. De ondernemer dient namelijk (tegen)bewijs te leveren wanneer de opdrachtgever klaagt over gebreken aan het werk (bestonden deze al bij aanvang van de werkzaamheden, betreft het een afwijking waarmee de opdrachtgever heeft ingestemd enzovoort).

Klachten over het werk of over de voortgang (artikel 14)

Als de consument klachten heeft over het werk of over de voortgang ervan, is de ondernemer verplicht daar snel en serieus op in te gaan. Als de ondernemer zijn verplichtingen om het werk te beginnen of voort te zetten niet nakomt, is in artikel 14 van de Covo2026 aangegeven welke stappen de consument kan nemen.

Opschorting van betaling (artikel 15)

De consument heeft volgens artikel 15 van de Covo2026 het recht om betalingen ter hoogte van een redelijk bedrag op te schorten als het werk niet goed is uitgevoerd. Dat recht heeft hij ook als hij goede gronden heeft te vrezen dat het werk niet of niet goed zal worden uitgevoerd. Te denken valt aan een dreigend faillissement van de ondernemer. Het opgeschorte bedrag moet altijd in een redelijke verhouding staan tot de geconstateerde tekortkoming. Dat wil zeggen dat de consument er verstandig aan doet om de kosten die verbonden zijn aan het herstel van de tekortkoming door een derde te laten ramen. Als achteraf immers blijkt dat de consument een te hoog bedrag heeft ingehouden op de betaling dan zal hij de ondernemer de wettelijke rente moeten vergoeden over het gedeelte van het bedrag dat hij ten onrechte heeft ingehouden.

De consument mag alleen zijn betaling opschorten zolang de betalingstermijn van de factuur nog niet is verstreken en indien hij op dat moment een opeisbare vordering heeft op de ondernemer. Dit betekent het volgende: Opschorten de betaling is alleen gerechtvaardigd als er al een tekortkoming bij de ondernemer is gemeld voordat de betalingstermijn is verstreken. Als de consument al te laat is met betalen en daarna pas een tekortkoming meldt, mag de betaling dus niet worden opgeschort.

Bijvoorbeeld: na het verstrijken van de betalingstermijn van de factuur ontdekt de consument dat het verkeerde hang- en sluitwerk is geleverd. De consument is dan niet gerechtigd om in verband hiermee de betaling van de factuur op te schorten. De ondernemer hoeft het hang- en sluitwerk pas te leveren nadat hij de betaling van de factuur heeft ontvangen. In het Burgerlijk Wetboek zijn hierop enkele uitzonderingen opgenomen, zoals in art. 80 van boek 6 BW.

Stilleggen en opzeggen door de consument (artikelen 16 en 17)

De consument heeft het recht om het werk stil te leggen. Dit wordt ook wel het schorsen van het werk genoemd.

Daar kunnen uiteenlopende redenen voor zijn. Hij kan de woning bijvoorbeeld verkopen en de aspirant-koper weet nog niet of hij belang heeft bij de verbouwing.
Als de consument het werk stillegt zijn de gevolgen geregeld in artikel 16 van de Covo2026. Alle kosten moeten aan de ondernemer worden vergoed. Leg het werk dus niet stil zonder goede redenen.
Als de consument helemaal van de overeenkomst af wil, kan hij die geheel of gedeeltelijk opzeggen. De gevolgen daarvan zijn geregeld in artikel 17 van de Covo2026.
Alle kosten en de gederfde winst over het niet voltooide deel van het werk moeten aan de ondernemer worden vergoed. De ondernemer heeft geen recht op vergoeding van winst en kosten als de stillegging of de opzegging aan hem te wijten is.

Klachten en geschillen (artikelen 18, 19 en 20)
Zelfs als er goede afspraken zijn gemaakt, kan toch een meningsverschil ontstaan, bijvoorbeeld over de kwaliteit, de betalingen of de bouwtijd. Het is verstandig om te proberen meningsverschillen in overleg op te lossen. Een eventuele klacht dient dan ook eerst bij de wederpartij zelf gemeld te worden. Wanneer partijen er samen niet uitkomen, doen zij er verstandig aan het meningsverschil voor te leggen aan Stichting BouwGarant, Postbus 340, 2700 AH Zoetermeer telefoon 0900 224 2242, email **info@bouwgarant.nl**. Stichting BouwGarant kan tussen consument en ondernemer bemiddelen en proberen tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen. Soms lukt dit niet en ontstaat er een geschil. Dit geschil kan volgens artikel 20 van de Covo2026 worden voor gelegd aan de Geschillencommissie Verbouwingen. Het is verstandig eerst juridisch advies in te winnen. Het reglement van de Geschillencommissie Verbouwingen is te vinden op **www.geschillencommissie.nl**. Een aantal punten wordt hieronder besproken.

Wanneer de consument aan de ondernemer nog een bedrag verschuldigd is, zal de consument dit bij de Geschillencommissie Verbouwingen in depot moeten storten. De Geschillencommissie Verbouwingen zal bij de uitspraak bepalen aan wie het toekomt. De consument blijft het gedeelte van het openstaande bedrag waarover geen geschil is, verschuldigd aan de ondernemer.
De Geschillencommissie Verbouwingen zal in voorkomende gevallen een deskundige inschakelen om tussen partijen te bemiddelen. Wanneer duidelijk wordt dat de bemiddeling van de deskundige niet tot afhandeling van het geschil zal leiden, doet de Geschillencommissie Verbouwingen uitspraak met inachtneming van de bepalingen van het voor haar geldende reglement.

De beslissingen van de Geschillencommissie Verbouwingen worden gegeven in de vorm van een bindend advies. Dit betekent dat partijen aan het bindend advies zijn gehouden. Hoger beroep is niet mogelijk. Alleen in bepaalde gevallen kan de rechter een bindend advies onverbindend verklaren, bijvoorbeeld als geen hoor- en wederhoor is toegepast. Voor de behandeling van een geschil is een vergoeding verschuldigd.
De Geschillencommissie Verbouwingen kan geen geschillen behandelen over verbouwingen die in opdracht gegeven zijn in het kader van een bedrijf of beroep. In dit geval is de Raad van Arbitrage voor de Bouw of de rechter bevoegd. De Geschillencommissie behandelt ook geen geschillen met betrekking tot de uitvoering van de VerbouwGarantie van Stichting BouwGarant. Dit is de verzekering die de consument bij Stichting BouwGarant kan afsluiten tegen de grootste financiële risico's van de verbouwing.

Tot slot kan de Geschillencommissie evenmin een geschil behandelen, indien aan de ondernemer surseance van betaling is verleend, een schuldsaneringsovereenkomst van kracht is geworden, deze in staat van faillissement is geraakt of zijn bedrijfsactiviteiten feitelijk heeft beëindigd, voordat de consument aan de formele vereisten voor het aanhangig maken van het geschil heeft voldaan. Blijkt dit pas na het aanhangig maken, dan wordt de behandeling alsnog gestopt.
Als er zich tijdens de bouw, dus vóór de oplevering, geschillen voordoen, is de weg naar de Geschillencommissie niet voor de hand liggend vanwege het vaak spoedeisende karakter van het geschil. De Geschillencommissie Verbouwingen kent geen voorlopige voorziening en kan ook geen ordemaatregelen uitvaardigen. In deze gevallen wordt de bemiddeling van BouwGarant geadviseerd, of een kort geding procedure bij de gewone rechter.

Stichting BouwGarant staat garant voor de nakoming van het bindend advies van de Geschillencommissie tot een maximaal bedrag van €10.000. De regeling staat beschreven in artikel 21 van de Covo2026.