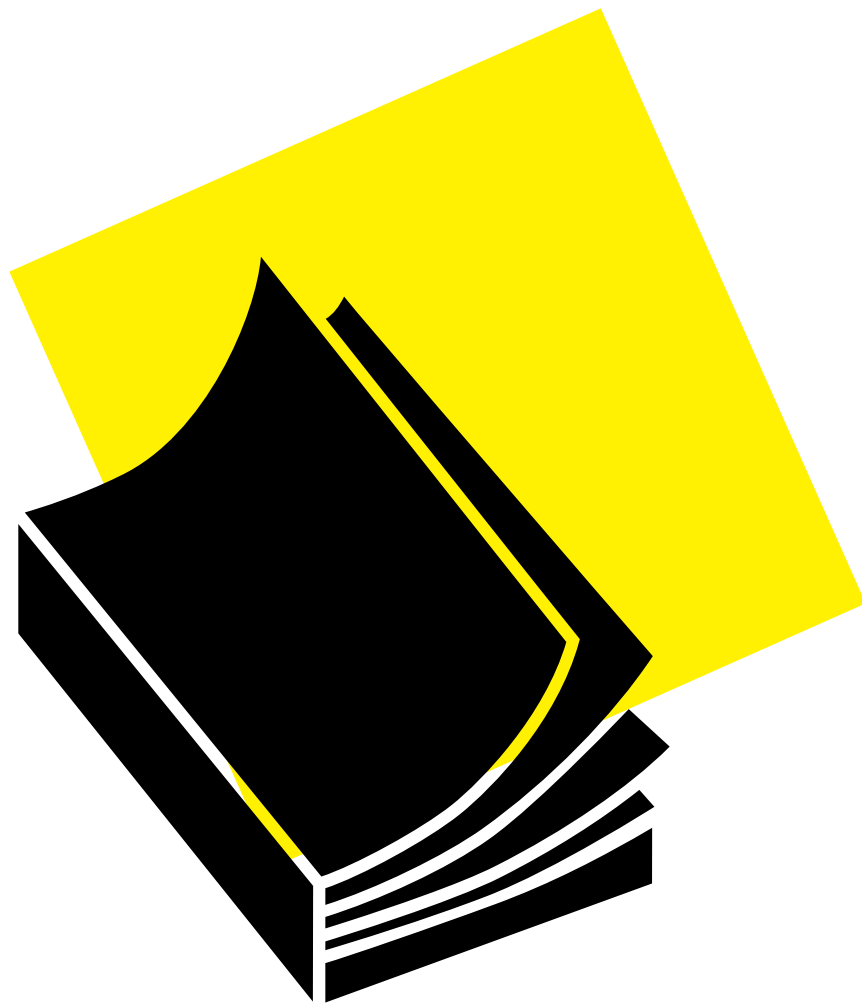


CONSUMENTEN- REGELING 2013

Rechtsverhouding consument–architect
CR 2013



UW LOGO



INHOUD

- » Algemene voorwaarden
- » Schema Investeringskosten
- » Taakbeschrijving
- » Modelovereenkomst

Algemene voorwaarden consument–architect

Consumentenregeling 2013
Rechtsverhouding consument–architect
CR 2013

Artikel 1

UITVOERING OPDRACHT

1
De architect vervult de opdracht zo goed mogelijk, en houdt daarbij rekening met de toepasselijke wet- en regelgeving. Hij staat de opdrachtgever bij als adviseur.

2
De opdrachtgever geeft de architect alle informatie die hij heeft en die nodig is voor uitvoering van de opdracht. De architect kan uitgaan van de volledigheid en juistheid van deze informatie, tenzij duidelijk is dat nader onderzoek hiernaar nodig is.

3
De opdrachtgever schakelt zonder voorafgaand overleg met de architect geen derden in, wanneer dat invloed kan hebben op het vervullen van de opdracht door de architect.

4
Indien het voor een goede uitvoering van de opdracht nodig is om één of meer adviseurs in te schakelen, overleggen partijen wie dat zal/zullen zijn en welke werkzaamheden aan die adviseur(s) worden opgedragen. De opdrachtgever geeft vervolgens opdracht aan die adviseur(s), tenzij partijen anders overeenkomen.

5
Indien voor het werk van de architect termijnen zijn overeengekomen, garandeert de architect dat de werkzaamheden binnen die termijnen worden uitgevoerd (met inachtneming van artikel 6).

Artikel 2

ADVIESKOSTEN

1
Partijen leggen in de overeenkomst vast hoe de advieskosten (honorarium, toezichtkosten en bijkomende kosten) zijn geregeld:

a
op basis van de door de architect bestede tijd tegen een van tevoren afgesproken uurtarief;

b
door een vast bedrag, al dan niet gerelateerd aan de bouwkosten;

c
naar een andere, tussen partijen overeengekomen maatstaf.

2
De opdrachtgever betaalt de architect naast de advieskosten een vergoeding voor (meer)werk als gevolg van onder meer:

a
na aanvang van de werkzaamheden gewijzigde wet- en regelgeving;

b
door de opdrachtgever verlangde wijzigingen.
De architect licht de opdrachtgever vooraf in over deze wijzigingen en de daaraan verbonden kosten.

3
De advieskosten zijn exclusief de kosten die de architect maakt bij de vervulling van de opdracht, waaronder kopieer-, reis- en verblijfkosten. De opdrachtgever vergoedt deze kosten afzonderlijk, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Artikel 3

BETALING

1
De architect declareert de advieskosten in termijnen naar de stand van zijn werkzaamheden. De kosten declareert hij met een tussen-tijd van minstens één maand. Voor beide soorten kosten kunnen partijen anders overeenkomen.

2
Betaling van een declaratie dient plaats te vinden binnen een maand na verzending van die declaratie.

3
Indien de opdrachtgever niet op tijd betaalt, is hij in verzuim zonder dat een nadere ingebrekestelling is vereist. De architect mag, met ingang van de vervaldatum, de wettelijke rente over het niet betaalde bedrag in rekening brengen.

4
Indien de opdrachtgever niet op tijd betaalt, mag de architect de uitvoering van de opdracht opschorten. Vereist is dan wel dat de architect de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen zeven dagen te betalen en dat die betaling is uitgebleven.

5
Indien de architect tot invordering overgaat, zijn de daaraan verbonden kosten voor rekening van de opdrachtgever. De opdrachtgever die niet op tijd betaalt, mag de door de architect reeds aan hem verstrekte ontwerpen, schetsen en dergelijke niet gebruiken.

Algemene voorwaarden consument–architect

Consumentenregeling 2013
Rechtsverhouding consument–architect
CR 2013

Artikel 4

GEbruIK ONTWERP

- 1
De opdrachtgever heeft, mits hij aan zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan, het recht het ontwerp uit te voeren.
- 2
De opdrachtgever mag niet afwijken van een ontwerp en geen wijzigingen daarop aanbrengen, tenzij hij dat doet in overleg met de architect.
- 3
De opdrachtgever mag het uitgevoerde ontwerp niet geheel of gedeeltelijk herhalen zonder voorafgaande toestemming van de architect. De architect kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, zoals de betaling van een redelijke vergoeding. De architect zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

Artikel 5

VOORTIJDIGE BEËINDIGING

- 1
De opdrachtgever kan de opdracht op elk moment opzeggen. De architect kan de opdracht uitsluitend om gewichtige redenen opzeggen. De opzegging is schriftelijk en vermeldt de reden(en) en het tijdstip vanaf wanneer wordt opgezegd.
- 2
Bij opzegging wordt afgerekend naar de stand van het werk op het moment van de opzegging. De opdrachtgever vergoedt de architect de tot dan toe gemaakte kosten.
- 3
Bij opzegging mag de opdrachtgever het tot dan toe vervaardigde ontwerp uitsluitend realiseren na voorafgaande toestemming van de architect. De architect weigert zijn toestemming niet wanneer dat in strijd is met de gerechtvaardigde belangen van de opdrachtgever.

Artikel 6

VERTRAGING

- 1
Indien de uitvoering van de opdracht wordt vertraagd of onderbroken door omstandigheden die de architect niet kunnen worden verweten, is de opdrachtgever gehouden de architect diens kosten, die daarvan het gevolg zijn, te vergoeden. De architect beperkt de kosten /schade zo veel mogelijk.
- 2
Duurt de in lid 1 bedoelde vertraging of onderbreking langer dan drie maanden, dan laat de architect, zodra dat mogelijk is, de opdrachtgever weten wanneer hij de uitvoering zal hervatten. De architect houdt daarbij rekening met de gerechtvaardigde belangen van de opdrachtgever.

Artikel 7

AANSPRAKELIJKHEID

- 1
De architect is jegens de opdrachtgever alleen aansprakelijk voor de directe schade die deze lijdt als gevolg van een toerekenbare tekortkoming van de architect in de nakoming van zijn verplichtingen.
- 2
Een toerekenbare tekortkoming wil hier zeggen: een tekortkoming die een goed en zorgvuldig handelend architect kan en behoort te vermijden. Dit met inachtneming van normale oplettendheid en de voor de opdracht vereiste vakkennis en middelen.
- 3
Indien de opdrachtgever vindt dat de architect is tekort geschoten, stelt hij deze schriftelijk aansprakelijk en in de gelegenheid de tekortkoming(en) op eigen kosten op te heffen.
- 4
De architect vergoedt per opdracht maximaal € 75.000 aan schade. Indien de advieskosten hoger zijn €75.000 is de schadevergoeding gelijk aan die advieskosten, met een maximum van € 1.000.000.
- 5
De aansprakelijkheid van de architect vervalt na vijf jaar, vanaf de dag waarop de einddeclaratie is verzonden of de opdracht door opzegging is geëindigd.

Artikel 8

GESCHILLEN

- 1
Verschillen van mening tussen opdrachtgever en architect worden zoveel mogelijk onderling opgelost.
- 2
Alle geschillen die naar aanleiding van deze opdracht tussen opdrachtgever en architect ontstaan, worden beslecht door de burgerlijke rechter. Dit geldt ook voor geschillen die slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd.
- 3
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 9

DEPOT

De Rechtsverhouding consument – architect CR 2013, verkort aangehaald als “CR 2013”, is gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam. Depot loopt.

Schema Investeringskosten

Consumentenregeling 2013
Rechtsverhouding consument–architect
CR 2013

UW LOGO

Grondkosten
Bouwkosten
Inrichtingskosten
Bijkomende kosten
Totaal investeringskosten

Baten
Totaal stichtingskosten excl. BTW
incl. BTW

GRONDKOSTEN

Kosten van het terrein dat hoort bij het gebouw/de gebouwen.

Verwervingskosten*
Infrastructurele voorzieningen
Bouwrijp maken

subkosten	subbedrag	bedrag
Werken binnen het terrein		
Werken buiten het terrein		
		Totaal excl. BTW
		Totaal incl. BTW

BOUWKOSTEN

Kosten die voortvloeiën uit aangegane verplichtingen t.b.v. het bouwproject.

Gebouw of gebouwen

Terrein

subkosten	subbedrag	bedrag
Bouwkundige werken		
Installaties		
Vaste inrichtingen		
Bouwkundige werken		
Installaties		
Vaste inrichtingen		
		Totaal excl. BTW
		Totaal incl. BTW

INRICHTINGSKOSTEN

Kosten om het gebouw/de gebouwen overeenkomstig de bestemming te kunnen gebruiken.

Gebouw of gebouwen

Terrein

subkosten	subbedrag	bedrag
Bedrijfsinstallaties		
Bouwkundige en/of installatietechnische werken t.b.v. bedrijfsinstallaties en losse inrichtingen		
Bedrijfsinstallaties		
Losse inrichtingen		
Bestrating		
Beplanting		
Bouwkundige en/of installatietechnische werken t.b.v. bedrijfsinstallaties en losse inrichtingen		
		Totaal excl. BTW
		Totaal incl. BTW

*) Verwervingskosten:

- a Aankoopsom terrein
- b Notariskosten
- c Kosten voor tussenpersonen
- d Verschuldigde belastingen m.b.t. het verwerven van eigendom van en/of beheersrecht over het terrein
- e Kosten van kadastrale inschrijvingen, doorhalingen, splitsing en andere werkzaamheden in verband met de eigendomsverrijging
- f Vergoedingen en schadeloosstellingen aan derden, ter verkrijging van de vrije beschikking over het terrein

Schema Investeringskosten

Consumentenregeling 2013
Rechtsverhouding consument–architect
CR 2013

UW LOGO

BIJKOMENDE KOSTEN

Kosten die betrekking hebben op de grondkosten, bouwkosten en inrichtingskosten.

	subkosten	subbedrag	bedrag
Vorbereidings- en begeleidingskosten	Architecten advieskosten		
	Constructeurkosten		
	Overige advieskosten*		
Heffingen	Leges omgevingsvergunning		
	Precario		
	Aansluitkosten nutsbedrijven		
	Overige heffingen		
Verzekeringen	CAR-verzekering		
	Overige verzekeringen		
Aanloopkosten	Verhuiskosten		
	Overige aanloopkosten		
Financieringskosten	Afsluitkosten		
	Rentelasten tijdens de bouw		
	Overige renteverliezen		
	Prijsstijgingen bouwkosten		
Risicoverrekeningen			
Onvoorziene uitgaven			
Onderhoudskosten van het verworven terrein			
Omzetbelasting			
	Grondkosten		
	Bouwkosten		
	Inrichtingskosten		
	Bijkomende kosten		
		Totaal excl. BTW	
		Totaal incl. BTW	

BATEN

Premies	Energiepremie		
	Overige premies		
Subsidies	Gemeentelijke subsidies		
	Rijkssubsidies		
Bijdragen	Fiscale bijdrage		
	Overige bijdragen		
			Totaal

*) Mogelijke overige advieskosten:

- Opmeten van het terrein
- Grondonderzoek (verplicht van overheidswege)
- Funderingsadvies (verplicht van overheidswege)
- Adviseur bouwfysica
- Adviseur installatie
- Bouwkosteskundige
- Interieurarchitect
- Projectmanagement
- Toezicht

Taakbeschrijving

Consumentenregeling 2013
Rechtsverhouding consument–architect
CR 2013

UW LOGO

STAPPEN

WERKZAAMHEDEN

Vorbereiding

- Opstellen programma van eisen (pve)
- Beoordeling van het budget aan de hand van het pve
- Schatting bouwtijd + procedure
- _____
- _____
- _____

Voorontwerp

- Beoordeling situatie en bestaande toestand
- Maken situatietekening bestaande toestand
- Vaststellen bouwtechnische en/of gebruikstechnische kwaliteit bestaande bebouwing
- Vaststellen stedenbouwkundige kaders (richtlijnen voor de omgeving) en benodigde (deel)vergunningen
- Opname bestaande toestand, tekeningen maken
- Advies ontwerpkeuzen, integratie ruimteclaims
- Coördinatie adviseur constructie en warmte/energie-installaties
- Analyse energieprestatienorm, opstellen energieconcept
- Advies duurzaam bouwen
- Analyse veiligheids- en gezondheidsplan
- Overzicht benodigde vergunningen
- Maken voorontwerp gebouw
- Opstellen globale schatting bouwkosten
- Maken 3D-visualisaties en/of maquette
- _____
- _____
- _____

Definitief Ontwerp

- Maken definitief ontwerp
- Advies ontwerpkeuzen, integratie ruimteclaims overige adviseurs
- Coördinatie adviseurs constructie en warmte/energie-installaties
- Schatting bouwkosten
- Analyse haalbaarheid opleveringsdatum
- Analyse veiligheids- en gezondheidsplan
- Berekening energieprestatiecoëfficiënt (EPC)
- Overleg met diverse instanties over aanvraag omgevingsvergunning
- Overleg met diverse instanties over bestemming, gebruik en subsidiëring
- Inventarisatie van potentiële duurzaamheidsmaatregelen en effecten
- _____
- _____
- _____

Technische Specificatie / Bestek

- Maken voorbereidingstekeningen
- Maken technische specificatie of bestek
- Coördinatie adviseurs constructie en warmte/energie-installaties
- Begroting van bouwkundige werken en calculatie bouwkosten
- Schatting van de bouwtijd
- Maken veiligheids- en gezondheidsplan
- Overleg met bouw- en woningtoezicht over aanlevering van (detail)gegevens voor omgevingsvergunning activiteit bouwen
- Uit naam van de opdrachtgever aanvragen van de omgevingsvergunning
- Definitieve financiële uitgangspunten
- Advisering opdrachtgever over prijsaanbieding door...
- _____
- _____
- _____

Taakbeschrijving

Consumentenregeling 2013
Rechtsverhouding consument–architect
CR 2013

UW LOGO

STAPPEN

WERKZAAMHEDEN

Contractvorming

- Verkrijgbaar stellen technische specificatie of bestek
- Bekendmaking aanbesteding en/of uitnodigen aannemers
- Voorstel uit te nodigen gegadigden, opstellen selectiecriteria
- Uitnodiging tot prijsaanbieding
- Inlichtingen en/of aanwijzingen en opmaak nota's respectievelijk proces-verbaal
- _____
- _____
- _____

Gunning

- Het voeren van prijsoverleg met de aannemer
- Opmaak concept-gunningsbrief of concept-uitvoeringscontract
- Beoordeling producenten of productfaciliteiten van gegadigde leveranciers en rapportage
- Overleg met leveranciers
- _____
- _____
- _____

Uitvoering en oplevering

- Maken tekeningen voor bouwuitvoering
- Maken tekeningen met hoofdvorm, -maat en plaats van overige, buiten de bouwplaats te vervaardigen componenten
- Coördinatie van de ontwerpen en/of adviezen van de bij de uitvoering van het project betrokken partijen
- _____
- _____
- _____

Directievoering

- Rapportage uitvoering naar de eisen van gesloten overeenkomsten
- Geven van orders en aanwijzingen over de uitvoering van het werk
- Bouwvergaderingen houden en verslagen maken
- Controleren hoofdvorm, -maat en plaats van door de aannemer of derden vervaardigde productietekeningen
- Vervaardigen revisietekeningen en ruimteboek
- Administreren van bouwkundige kosten door het opstellen van overzichten van de financiële stand van het werk en van bestekswijzigingen, meer- en minder werk, verwerking verrekenbare hoeveelheden, besteding ten laste van stelposten
- Controleren termijnrekeningen van de aannemer en opmaken betalingsmandaten
- Rapportage tijdsplanning van uitvoering op basis van door de aannemer op te stellen en door de architect te controleren werkplannen
- Bijstellen en toezien op naleving van de tijdschema's
- Voeren en controleren van correspondentie over de uitvoering en voortgang van het werk
- Leiding geven aan toezichhoudend personeel
- Beoordeling van tijdens de uitvoering ingediende alternatieve aanbiedingen
- Controle van de eindafrekening en de opdrachtgever hierover adviseren
- Bewaking van de totale kosten en controle eindafrekeningen
- Opname van het gerealiseerde bouwwerk en proces-verbaal van oplevering
- Het verrichten van werkzaamheden in verband met het onderhoud van het werk gedurende de onderhoudsperiode
- _____
- _____
- _____

Modelovereenkomst consument–architect

Consumentenregeling 2013
Rechtsverhouding consument–architect
CR 2013

UW LOGO

ONDERGETEKENDEN

1 de opdrachtgever

Naam:

Adres:

2 het architectbureau

Naam:

Adres:

spreken het volgende af:

DE OPDRACHT

1 De opdrachtgever geeft de architect opdracht tot het verrichten van de werkzaamheden die staan aangekruist in de Taakbeschrijving Consumentenwerkzaamheden.

Deze taakbeschrijving maakt deel uit van deze overeenkomst.

De directievoering vindt plaats op _____ dag van _____ tot _____ uur en/of toezicht vindt plaats op _____ dag van _____ tot _____ uur.

Op deze opdracht is van toepassing de Consumentenregeling 2013 Rechtsverhouding consument–architect CR 2013, die als bijlage aan deze overeenkomst is toegevoegd.

PROJECTOMSCHRIJVING

2 De opdracht heeft betrekking op de bouw/verbouwing van _____
a. het adres van dit object is _____
b. het investeringsbudget bedraagt _____

3 De architect adviseert de opdrachtgever een andere adviseur in te schakelen voor de volgende werkzaamheden _____

4 De door de opdrachtgever ter beschikking gestelde gegevens bestaan uit _____

PLANNING

5 Partijen komen voor de door de architect te verrichten werkzaamheden de volgende planning over een:

a. werkzaamheden architect _____
b. uitvoering project _____

ADVIESKOSTEN

6 Het honorarium voor de door de architect te verrichten werkzaamheden wordt vastgesteld op basis van:

bestede tijd tegen een uurtarief van _____ euro, of
een vast bedrag ad _____ euro, of
anders, namelijk _____

Dit honorarium is inclusief het honorarium van andere adviseurs die een contract hebben met de architect, maar exclusief het honorarium van andere adviseurs die een contract hebben met de opdrachtgever

7 Meerwerk wordt vergoed op basis van bestede tijd tegen een uurtarief van _____ euro

8 De toezichtkosten worden afgerekend op basis van:

bestede tijd tegen een uurtarief van _____ euro, of
een vast bedrag ad _____ euro, of
anders, namelijk _____

Modelovereenkomst consument–architect

Consumentenregeling 2013
Rechtsverhouding consument–architect
CR 2013

UW LOGO

9 De bijkomende kosten worden afgerekend op basis van:
de werkelijke kosten _____ euro, of
een vast bedrag ad _____ euro, of
anders, namelijk _____

10

- a. dien voor het honorarium, de toezichtkosten en de bijkomende kosten voor een vast bedrag is gekozen, bedraagt het totaal hiervan _____ euro.
- b. Indien voor het honorarium, de toezichtkosten en de bijkomende kosten is gekozen voor bestede tijd tegen uurtarief of een andere maatstaf, levert dat het volgende op aan totale advieskosten:

geschat honorarium	€ _____
geschatte toezichtkosten	€ _____
geschatte bijkomende kosten	€ _____
subtotaal:	€ _____
BTW ____ %:	€ _____
Totaal:	€ _____

11 Het betalingsschema van de advieskosten en de kosten is als volgt:

12 Alle tarieven en bedragen in deze overeenkomst genoemd zijn exclusief de verschuldigde omzetbelasting ad _____ %

13

Onderdeel van deze overeenkomst zijn de volgende, hierbij toegevoegde documenten uit de in artikel 1 genoemde CR 2013:

- a. Algemene voorwaarden consument-architect
- b. Taakbeschrijving
- c. Schema investeringskosten

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend

Opdrachtgever:

Architect:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Bijlagen:
Algemene voorwaarden
Taakbeschrijving
Schema investeringskosten zie artikel 13

Vragen & Antwoorden (V&A)

Consumentenregeling 2013
Rechtsverhouding consument–architect
CR 2013

In deze Vragen en Antwoorden (V&A) worden veel gestelde vragen over de CR 2013 consumentenregeling behandeld. De V&A is een ‘levend’ document; regelmatig worden vragen toegevoegd. Daarom staat er onderaan het document een wijzigingsdatum.

WAAROM HEEFT DE BNA BESLOTEN EEN CONSUMENTENREGELING TE ONTWIKKELEN?

Oprachtgevers hebben behoefte aan een regeling die eenvoudiger van opzet is dan DNR 2011 en beter aansluit op een consumentenopdracht.

WAT BEOOGT DE CONSUMENTENREGELING?

De Consumentenregeling beoogt een korte en toegankelijke regeling te zijn.

WAARUIT BESTAAT DE CONSUMENTENREGELING?

De Consumentenregeling bestaat uit een rechtsverhouding, vergezeld van een Model Basisopdracht, een Taakbeschrijving consumentenwerkzaamheden en een Schema Investeringskosten. Dit schema is bedoeld als hulpmiddel om de opdrachtgever zich te laten realiseren welke kosten er bij een opdracht kunnen spelen.

Bij de Taakbeschrijving consumentenwerkzaamheden is het de bedoeling deze lijst samen met de opdrachtgever in te vullen. Staat een gewenste werkzaamheid niet in de lijst, dan kan deze toegevoegd worden. Bij iedere overeenkomst moet een lijst van aangekruiste werkzaamheden gevoegd worden. De lijst is chronologisch opgesteld. Wanneer hiervan wordt afgeweken moet dit aangegeven worden omdat dit van belang is bij de betaling van het honorarium en de kosten en in geval van betaling bij voortijdige beëindiging van de opdracht.

VOOR WIE IS DE CONSUMENTENREGELING BEDOELD?

De CR 2013 is bedoeld voor consumenten. De definitie uit het Burgerlijk Wetboek is: ‘de natuurlijke persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf’. Er wordt van uitgegaan dat deze bepaling een zogenaamde reflexwerking heeft op de kleine rechtspersoon. Dat betekent dat ook een éénmansbedrijf zich op onredelijk bezwarende bedingen in algemene voorwaarden kan beroepen. Het is daarom verstandig om op opdrachten van bijvoorbeeld een winkelier, die een keer een verbouwing van zijn bedrijfsruimte doet, ook de Consumentenregeling van toepassing te verklaren. Voor consumentenopdrachten waarvoor een uitgebreide omvang van werkzaamheden nodig is die ook inzichtelijk dient te zijn kan overwogen worden om De Nieuwe Regeling toe te passen.

STAAT DE CONSUMENTENREGELING OP INTERNET, MET DE MOGELIJKHEID DEZE TE DOWNLOADEN?

De Consumentenregeling is via de website van de BNA beschikbaar. Alle stukken zijn als pdf te downloaden op www.bna.nl, onder Service.

WELKE BEPALING KAN IK MET DE INTRODUCTIE VAN DE CONSUMENTENREGELING OP MIJN BRIEFPAPIER ZETTEN?

Een verwijzing naar algemene voorwaarden op het briefpapier heeft geen effect. Ook als een dergelijke bepaling wordt opgenomen op het briefpapier blijft het noodzakelijk bij iedere opdracht een exemplaar van de Consumentenregeling aan de opdrachtgever ter beschikking te stellen. Indien er toch voor wordt gekozen om een bepaling op te nemen kan de volgende tekst op het briefpapier worden opgenomen:

‘Al onze werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd onder toepasselijkheid van de Consumentenregeling 2013 rechtsverhouding consument – architect met daarin opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en een arbitraal beding, zoals deze zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 109/2006’.

Het is niet zinvol om zowel een verwijzing naar de CR 2013 als DNR 2011 op te nemen omdat dat verwarrend werkt.

KAN DE CONSUMENTENREGELING WORDEN TOEGEPAST OP BUITENLANDSE OPDRACHTEN?

Nee, de Consumentenregeling 2013 is gebaseerd op Nederlandse regelgeving, daarmee is het een Nederlandse regeling, die in principe niet op opdrachten in het buitenland van toepassing kan worden verklaard.

Vragen & Antwoorden (V&A)

Consumentenregeling 2013
Rechtsverhouding consument–architect
CR 2013

GEBRUIKERS

KUNNEN OOK NIET- BNA LEDEN DE CONSUMENTENREGELING GEBRUIKEN?

Ja, de Consumentenregeling is beschikbaar voor iedereen die ook al vrij gebruik kon maken van DNR 2011.

HOE WORDT HET AUTEURSRECHT GEREGELD IN DE CONSUMENTENREGELING?

De Auteurswet 1912 is van toepassing hetgeen niet in de regeling genoemd hoeft te worden. In de regeling zelf is kort de bepaling over het gebruik van het ontwerp opgenomen.

HOE WORDT DE GESCHILBESLECHTING GEREGELD IN DE CONSUMENTENREGELING?

Alle geschillen worden beslecht door de burgerlijke rechter. Daarnaast is in de regeling opgenomen dat eerst moet worden getracht om via minnelijke weg (bijvoorbeeld, door bemiddeling van dekens van de BNA of door middel van mediation) tot een oplossing te komen.

TOT WELKE ORDE VAN GROOTTE VAN OPDRACHT IS HET ZINVOL DE CR 2006 TOE TE PASSEN?

De hoogte van de aansprakelijkheid kan hiervoor, naast het vereiste van het feit dat de opdrachtgever een consument is, een indicatie zijn. De CR 2013 komt de opdrachtgever tegemoet door tot 75.000 euro het mogelijk te maken dat dit bedrag wordt vergoed ook als de advieskosten lager zijn. Daarboven loopt het te vergoeden bedrag mee met de hoogte van de advieskosten.

DE VERZEKERING EN DE CONSUMENTENREGELING 2006

MOETEN ARCHITECTEN DIE WERKEN MET DE CONSUMENTENREGELING 2013 ZICH VERPLICHT VERZEKEREN?

Ja, op basis van de BNA statuten zijn zij verplicht zich te verzekeren. Dit betekent dat voordat de architecten de Consumentenregeling 2013 op een opdracht van toepassing verklaren zij verzekerd dienen te zijn. Hiervoor dient een aparte polis te worden afgesloten of kan, afhankelijk van verzekeraar, volstaan worden met een aantekening op de lopende polis. Men dient in ieder geval zo spoedig mogelijk de verzekeraar in kennis te stellen van het feit dat het bureau ook gaat werken met de Consumentenregeling 2006 en men hiervoor een verzekering wenst af te sluiten.

VANAF WANNEER KAN DE CONSUMENTENREGELING VAN TOEPASSING WORDEN VERKLAARD?

Architecten kunnen de Consumentenregeling 2013 met ingang van 1 maart 2013 op opdrachten van toepassing verklaren.

WAT TE DOEN ALS OPDRACHTGEVERS DELEN UIT DE VOORWAARDEN WILLEN SCHRAPPEN?

Dit is af te raden. Pas bij voorkeur de voorwaarden integraal toe. Indien ervan moet worden afgeweken zorg dan dat dit duidelijk in de overeenkomst wordt aangegeven en overleg vooraf met de verzekeraar of dit wordt geaccepteerd. Een exemplaar van de Consumentenregeling moet bij de schriftelijke overeenkomst als bijlage gevoegd te worden. Dat kan ook door deze op de achterzijde van het briefpapier te printen.

WELKE VERZEKERINGSMAATSCHAPPIJEN VERZEKEREN DE CONSUMENTENREGELING?

De BNA heeft de verzekeraars en makelaars die de raampolis van DNR 2011 verzekeren bereid gevonden ook de Consumentenregeling 2013 te verzekeren. Dit zijn Aon, Centraal Beheer/Achmea en Nationale Nederlanden. Hoewel Marsh B.V. DNR 2011 verzekert heeft deze makelaar vrijwel geen klanten onder de architecten. Indien een bureau hier toch een verzekering heeft lopen kan men zich ook tot deze makelaar wenden. In alle gevallen is het raadzaam eerst met de eigen verzekeraar of makelaar contact op te nemen.

INFORMATIE

Specifiek voor BNA-leden wordt artikelsgewijs toelichtende informatie op de Consumentenregeling verstrekt op de Helpdesk online, op www.bna.nl. Naar aanleiding van vragen aan de Helpdesk wordt de informatie geleidelijk aan opgebouwd.

Checklist voor de architect

Consumentenregeling 2013
Rechtsverhouding consument–architect
CR 2013

ALGEMEEN

Begin met een kosteloos kennismakingsgesprek. Probeer daarin (en in mogelijke vervolggesprekken) een goed beeld van de situatie te krijgen:

- neem voldoende tijd om de opdrachtgever goed te **informer**en;
- maak het te volgen **traject voor beide partijen inzichtelijk**;
- laat zien waar de architect **wel en geen invloed** op heeft;
- wijs op de **risico's** die de opdrachtgever loopt (bijvoorbeeld qua tijd en geld);
- gebruik als **hulpmiddel** hierbij zo nodig de SBR-publicatie 'Publiekrechtelijke procedures rond het bouwen'.

VOOR HET SLUITEN VAN DE OPDRACHT: DE PRECONTRACTUELE FASE

Maak geen afspraken voordat het **Programma van Eisen** duidelijk is, en:

- is het PvE realiseerbaar voor het budget dat de opdrachtgever er voor over heeft;
- zo nee; zorg ervoor dat PvE en budget op elkaar worden aangepast;
- gebruik hierbij het schema investeringskosten (zie hieronder).

In dit stadium verdienen ook andere punten de aandacht.

Is de wijze van **aanbesteding** bekend? Valt het project te realiseren binnen de **planning** die de opdrachtgever voor ogen staat? Denk aan de onaantastbaarheid van de **bouwvergunning**.

Zijn er **andere adviseurs** bij de opdracht nodig? Zo ja; zorg ervoor dat de opdrachtgever hen tijdig inschakelt. De opdrachtgever moet zelf met de andere adviseurs contracten afsluiten.

Maak, als alle informatie is uitgewisseld, **duidelijke afspraken**. Wees daarbij realistisch. Liever duidelijkheid vooraf dan onduidelijkheden in de uitvoering.

Sluit een **beroepsaansprakelijkheidsverzekering** af. Let op vereisten in de polis waaraan men zich bij de uitvoering van de opdracht dient te houden (zie hieronder).

CR 2013: DE ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE OPDRACHT

De CR 2013 regelt allerlei **belangrijke kwesties**, zoals:

- advieskosten;
- betaling;
- gebruik ontwerp;
- (voortijdige) beëindiging;
- aansprakelijkheid;
- geschillen.

De CR 2013 is bedoeld voor consumenten. Dit zijn **particulieren, maar eventueel ook kleine bedrijven of winkeliers** (die bijvoorbeeld hun bedrijfsruimte verbouwen). Voor buitengewoon grote opdrachten van deze kleine partijen kan ook DNR 2011 gebruikt worden (de uitgebreidere algemene voorwaarden).

Spreek met de opdrachtgever af dat de CR 2013 **deel is van de overeenkomst** en voeg daar een exemplaar van de CR als bijlage aan toe. Zo zijn al die kwesties 'vanzelf' geregeld. **Afwijken van de CR 2013** mag, maar leg dat duidelijk vast in de overeenkomst en stuur een kopie ervan naar de verzekeraar.

Zorg ervoor zelf de **inhoud van de CR 2013** te kennen. Let op de verplichtingen van de architect en de rechten van de opdrachtgever.

TAAKBESCHRIJVING CONSUMENTENWERKZAAMHEDEN

Vul deze lijst samen met de opdrachtgever in. Staat een gewenste taak niet in de lijst, voeg deze dan toe. De lijst is **chronologisch** opgesteld. Geef eventuele afwijkingen hierop aan, omdat dit van belang is bij de betaling van honorarium en kosten en bij voortijdige beëindiging van de opdracht.

Voeg de lijst van aangekruiste werkzaamheden als **bijlage bij de overeenkomst**.

SCHEMA INVESTERINGSKOSTEN

Dit is een hulpmiddel om de opdrachtgever te doen beseffen welke **kosten** bij een opdracht kunnen spelen. Het is niet nodig dat de architect het schema geheel invult.

DIRECTIEVOERING

Bespreek de wenselijkheid van directievoering door de architect. Maak daarbij duidelijk wat zijn **bevoegdheden** zijn en wat de **vooren nadelen** zijn.

VERZEKERING

Sluit een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af. Let onder meer op het volgende:

- verzekering op hoedanigheid als architect;
- eventuele uitsluitingen van de verzekering (overschrijding van tijd en kosten)

Als niet bewezen kan worden dat de **CR van toepassing** is op een opdracht, kan dat leiden tot een lagere uitkering van de verzekeraar.

Let er op dat de opdrachtgever de opdracht voor de uitvoering van het werk verstrekt aan een verzekerde aannemer. Dat kan met een doorlopende CAR-verzekering of via Bouwgarant. Informeer de opdrachtgever hierover.

Checklist voor de architect

Consumentenregeling 2013
Rechtsverhouding consument–architect
CR 2013

MODELOVEREENKOMST

Stel voor elke opdracht een schriftelijke overeenkomst op, waarin de specifieke afspraken staan en laat die door beide partijen ondertekenen. **Het model hiervoor staat op de website van BNA.**

Neem het model over op eigen briefpapier en maak de gegeven keuzes. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het honorarium. Een keuzemogelijkheid is hier honorering naar 'een andere maatstaf'. Dit kan van alles zijn. Wie hier kiest voor **een percentage**, dient duidelijk af te spreken:

- op basis waarvan het percentage wordt berekend (bouwkosten, open begroting, enz.);
- welke werkzaamheden het omvat;
- of het alleen het honorarium of ook de kosten omvat;
- en welke soorten kosten (wel of niet leges, art. 10 procedurekosten, enz.) het omvat.

Let op: **bij afspraken nooit aangeven wat er niet onder valt, maar wat er wel onder valt.** Ook in het geval van een afspraak op basis van een vast bedrag dient aangegeven te worden welke werkzaamheden en kostenelementen hieronder vallen.

Informeer de opdrachtgever tijdig over **wijzigingen** in de uitvoering van de opdracht. Doe dit schriftelijk. Maak zo nodig een aanvullende overeenkomst.

© BNA, januari 2013. Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend