

CONSUMENTEN- REGELING 2013

Rechtsverhouding consument–architect
CR 2013



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

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

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

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 energiestatienormering, 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 EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt, eis WABO omgevingsvergunning)
- Overleg met diverse instanties over aanvraag omgevingsvergunning
- Overleg met diverse instanties over bestemming, gebruik en subsidiëring
- Inventarisatie van potentiële milieumaatregelen 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
- 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

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 resp. 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 andere 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

ONDERGETEKENDEN

1 de opdrachtgever

Naam:

Adres:

2 het architectenbureau

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

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