

## KIEZEN VAN EEN AANNEMER

Hier vindt u een aantal zaken waar u op moet letten bij de keuze van een aannemer.

### Aannemingsovereenkomst

Bij het bouwen van een huis komt er veel kijken en dat brengt risico's met zich mee. Het is daarom belangrijk om hier vooraf goed bij stil te staan. Als u geen ervaring heeft met bouwen adviseren we u sterk om extern advies in te winnen. Dit kan bijvoorbeeld zijn op technisch, juridisch en financieel vlak of in combinatie met elkaar.

Bij het kiezen van de aannemer wordt aangeraden om bij voorkeur te kiezen voor een aannemer die is aangesloten bij een Garantie instituut (Woningborg, Bouwgarant of Bouwend Nederland bijvoorbeeld). Er wordt dan gebruik gemaakt van standaard overeenkomsten waarin rechten en plichten van beide partijen goed zijn vastgelegd. Is uw aannemer niet aangesloten, dan is extra aandacht voor de te maken afspraken aan te raden. Maak bijvoorbeeld gebruik van model aannemingsovereenkomsten te vinden op o.a:

<https://www.woningborg.nl/particuliere-koper/certificering/downloads/downloads-nieuwbouw/>

<https://www.bouwendnederland.nl/modelcontracten>


<https://www.bouwgarant.nl/service/downloads>

en vergelijk deze op afwijkingen van de voorwaarden. Leg daarbij in een Programma van Eisen de materiaalkeuzes vast. Het kan dan nuttig zijn om de aannemingsovereenkomst door een externe partij, zoals een bouwbegeleider/adviseur, te laten beoordelen.

U kunt hiervoor onder andere terecht bij Vereniging Eigen Huis, [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl). Leg altijd duidelijk vast wanneer de aannemer begint en zaken zoals o.a., het aantal werkbare dagen, boetebedingen wederzijds en wanneer hij de woning oplevert. Bedenk daarbij dat er een duidelijk verband is tussen tijd/datum en het niet nakomen van verplichtingen. Vergeet ook niet de voorwaarden voor het van kracht worden en de hoogte van de boeteclausule(s) vast te leggen.

Spreek met uw aannemer betalingstermijnen af die gelijke tred houden met de geleverde prestatie minus bijvoorbeeld 10%. Betaal niet vooraf maar betaal alleen het materiaal en loon van die onderdelen die al in de bouw zijn aangebracht. Betaal pas de laatste termijn als de woning via bv. een proces verbaal van oplevering naar uw tevredenheid is opgeleverd.





Tot slot, neem zo weinig mogelijk “open posten” of “stelposten” op; als u de aannemer eenmaal opdracht heeft verleend is het lastiger om hierover te onderhandelen. De aannemer zal dit als meerwerk, waarover niet meer valt te onderhandelen, in rekening brengen.

### **Garanties en verzekeringen**

Wanneer de aannemer is aangesloten bij een Garantie instituut (Woningborg, Bouwgarant of Bouwend Nederland) bent u verzekerd in geval van faillissement van de aannemer en gebreken na de oplevering. Is uw aannemer niet bij een instituut aangesloten, dan kunt u een bankgarantie bedingen (van minimaal 10% van de aanneemsom) zodat de woning bij een eventueel faillissement afgebouwd kan worden of gebreken kunnen worden hersteld. De aannemer mag hier wel een vergoeding voor vragen.

Verder hebben de meeste aannemers een “Construction Allrisk”(CAR) verzekering voor alle werkzaamheden. CAR verzekert het bouwwerk tijdens de bouw tegen brand, aansprakelijkheid naar derden, schade aan eigendommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen. De aannemer moet door middel van een polisblad aan kunnen tonen dat hij over een CAR verzekering beschikt.

Op de geleverde werkzaamheden zit garantie. Bespreek dit vooraf met uw aannemer en leg de garantietermijnen per onderdeel met de aannemer/leverancier vast in een garantieverklaring.

### **Disclaimer en auteursrecht**

*De informatie in dit document wordt beschikbaar gesteld door de Gemeente Den Haag. Wij doen ons uiterste best om de inhoud van dit document zo compleet, correct, actueel en toegankelijk mogelijk te maken. Toch kan het mogelijk zijn dat informatie incompleet, incorrect of verouderd is. Aan de geboden informatie kunnen geen rechten worden ontleend en de Gemeente Den Haag is niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van deze informatie. Het auteursrecht op dit document, waaronder vormgeving, tekst, fotomateriaal, logo's en grafische voorstellingen, berust uitdrukkelijk bij de Gemeente Den Haag of haar licentiegevers. Het is – behoudens wettelijke uitzonderingen – de gebruiker van dit document niet toegestaan om de inhoud van het document te wijzigen, te verkopen, in licentie te geven, geheel of gedeeltelijk te verveelvoudigen en/of openbaar te maken, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente Den Haag.*