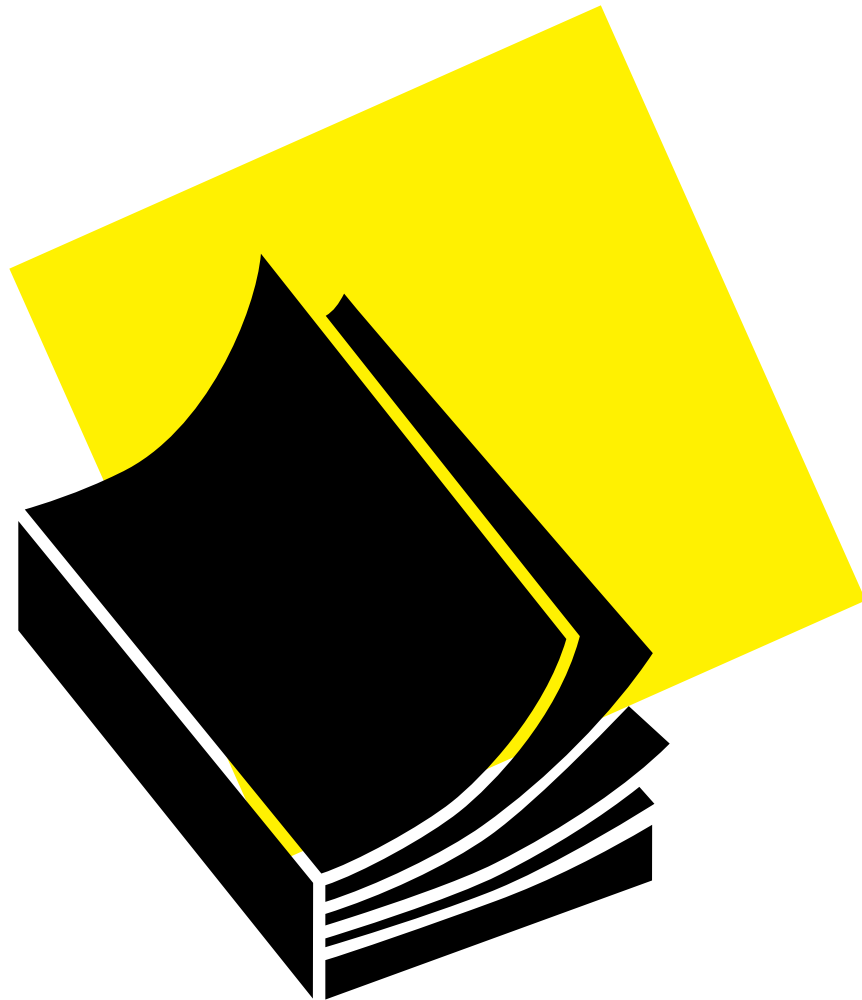


# CONSUMENTEN- REGELING 2013

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		
		<b>Totaal excl. BTW</b>
		<b>Totaal incl. BTW</b>

## 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		
		<b>Totaal excl. BTW</b>
		<b>Totaal incl. BTW</b>

## 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		
		<b>Totaal excl. BTW</b>
		<b>Totaal incl. BTW</b>

### \*) Verwervingskosten:

- a Aankoopsterrein
- 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		
		<b>Totaal excl. BTW</b>	
		<b>Totaal incl. BTW</b>	

## BATEN

Premies	Energiepremie		
	Overige premies		
Subsidies	Gemeentelijke subsidies		
	Rijkssubsidies		
Bijdragen	Fiscale bijdrage		
	Overige bijdragen		
		<b>Totaal</b>	

### \*) 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 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



## 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
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_