

MODEL BOUWCONTRACT + UITGEBREIDE ALGEMENE VOORWAARDEN

TWO FLEXBOUW B.V. – ALMERE

Professionele aannemerscontractset (uitgebreide zware versie)

Dit document bevat een **model bouwcontract inclusief uitgebreide algemene voorwaarden** voor toepassing door **Two Flexbouw B.V., gevestigd te Almere**, bij bouwprojecten, renovaties, verbouwingen, installatiewerkzaamheden en andere aannemingsactiviteiten.

De structuur van dit document is vergelijkbaar met professionele contractsets die worden gebruikt binnen de Nederlandse bouwsector en bevat onder meer bepalingen met betrekking tot:

- aanneming van werk
- betalingsvoorwaarden
- bouwtermijnen
- WKA en G-rekening
- Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)
- veiligheids- en VCA-verplichtingen
- milieu- en stikstofregelgeving
- onderaannemersvoorwaarden (back-to-back)
- boeteclausules
- geschillen via Raad van Arbitrage voor de Bouw

DEEL I – MODEL BOUWCONTRACT

Artikel 1 – Contractspartijen

Aannemer

Two Flexbouw B.V.
Gevestigd te Almere
KvK: [in te vullen]

hierna te noemen “**Aannemer**”

Opdrachtgever

[Naam opdrachtgever]
[Adres]
[KvK / BSN]

hierna te noemen “**Opdrachtgever**”

Artikel 2 – Omschrijving van het werk

De aannemer verbindt zich tot het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:

- Bouwkundige werkzaamheden
- Renovatie- of verbouwingswerkzaamheden
- Levering en montage van materialen
- Installatiewerkzaamheden
- Overige werkzaamheden zoals nader omschreven in het bestek, tekeningen en bijlagen.

Alle werkzaamheden worden uitgevoerd conform:

- overeenkomst
 - bestek
 - technische omschrijvingen
 - bouwtekeningen
 - geldende wet- en regelgeving.
-

Artikel 3 – Contractdocumenten

Onderdeel van deze overeenkomst zijn:

1. De overeenkomst
2. De opdrachtbevestiging
3. Het bestek
4. Bouwtekeningen
5. Technische specificaties

6. Planning
7. Algemene voorwaarden Two Flexbouw B.V.

Bij tegenstrijdigheid geldt bovenstaande rangorde.

Artikel 4 – Aanneemsom

De aanneemsom bedraagt:

€ [bedrag] exclusief BTW

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

Artikel 5 – Betalingsschema

Betaling geschiedt volgens onderstaand schema:

30% bij opdrachtverstrekking
30% bij aanvang werkzaamheden
30% bij 50% voortgang
10% bij oplevering

Betalingstermijn:

14 dagen na factuurdatum

Artikel 6 – G-rekening (WKA regeling)

Indien de werkzaamheden vallen onder de **Wet Ketenaansprakelijkheid (WKA)** kan betaling plaatsvinden via een G-rekening.

De opdrachtgever kan een gedeelte van de factuur rechtstreeks overmaken naar de G-rekening van Two Flexbouw B.V.

Deze gelden worden uitsluitend gebruikt voor afdracht van:

- loonheffingen
- premies werknemersverzekeringen.

Artikel 7 – Bouwplanning

De aannemer stelt een globale planning op.

Vertraging kan optreden door:

- weersomstandigheden
- materiaaltekorten
- wijzigingen opdrachtgever
- overheidsmaatregelen
- stikstof- of milieuregels.

Artikel 8 – Bouwtermijnboete

Indien een **fatale bouwtermijn** schriftelijk is overeengekomen kan bij overschrijding een contractuele boete worden opgelegd van:

maximaal €5.000 per kalenderdag

met een maximum van **10% van de totale aanneemsom**.

Artikel 9 – Oplevering

Het werk wordt als opgeleverd beschouwd:

- bij schriftelijke oplevering
- bij ingebruikname door opdrachtgever
- indien opdrachtgever het werk accepteert.

Kleine gebreken vormen geen reden voor weigering van oplevering.

DEEL II – ALGEMENE AANNEMERSVOORWAARDEN

HOOFDSTUK 1 – ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 10 – Definities

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

Aannemer
Two Flexbouw B.V.

Werk
Alle werkzaamheden en leveringen die door aannemer worden uitgevoerd.

Bouwplaats
De locatie waar werkzaamheden plaatsvinden.

Onderaannemer
Iedere partij die door aannemer wordt ingeschakeld.

HOOFDSTUK 2 – UITVOERING VAN HET WERK

Artikel 11 – Uitvoering

Aannemer voert het werk uit:

- naar beste vakmanschap
- volgens geldende bouwregelgeving
- conform NEN-normen
- volgens veiligheidsvoorschriften.

Artikel 12 – Onderaannemers

Aannemer is bevoegd werkzaamheden geheel of gedeeltelijk door derden te laten uitvoeren.

Onderaannemers werken onder verantwoordelijkheid van aannemer.

HOOFDSTUK 3 – BACK-TO-BACK ONDERAANNEMERSVOORWAARDEN

Artikel 13 – Doorwerking contractvoorwaarden

Alle verplichtingen die Two Flexbouw B.V. heeft tegenover haar opdrachtgever worden **onverkort doorgelegd aan onderaannemers**.

Onderaannemers zijn verplicht:

- dezelfde kwaliteitsnormen te hanteren
 - dezelfde veiligheidsvoorschriften na te leven
 - dezelfde verzekeringen te hebben.
-

Artikel 14 – Verantwoordelijkheid onderaannemers

Onderaannemers zijn volledig aansprakelijk voor:

- fouten
 - vertraging
 - schade veroorzaakt door hun werkzaamheden.
-

HOOFDSTUK 4 – WET KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN (WKB)

Artikel 15 – Kwaliteitsborging

Indien het project onder de **Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)** valt, gelden aanvullende verplichtingen.

Aannemer zal:

- een dossier bevoegd gezag bijhouden
 - kwaliteitsdocumentatie verzamelen
 - opleverdossiers aanleveren.
-

Artikel 16 – Opleverdossier

Het opleverdossier kan bevatten:

- tekeningen
 - berekeningen
 - installatieschema's
 - onderhoudsinstructies
 - garantiedocumenten.
-

HOOFDSTUK 5 – VEILIGHEID EN VCA

Artikel 17 – Veiligheidsverplichtingen

Alle werkzaamheden worden uitgevoerd conform:

- Arbowet
 - VCA-richtlijnen
 - bouwplaatsveiligheidsvoorschriften.
-

Artikel 18 – Veiligheidsmaatregelen

Op de bouwplaats zijn verplicht:

- helm
- veiligheidsschoenen
- persoonlijke beschermingsmiddelen.

HOOFDSTUK 6 – MILIEU EN STIKSTOF

Artikel 19 – Milieuverplichtingen

Aannemer werkt volgens geldende milieuwetgeving.

Artikel 20 – Stikstofregelgeving

Indien stikstofregels werkzaamheden beperken kan aannemer:

- planning aanpassen
 - werkzaamheden opschorten
 - meerkosten doorberekenen.
-

HOOFDSTUK 7 – VERZEKERINGEN

Artikel 21 – CAR verzekering

Bij grote projecten kan een Construction All Risk verzekering worden afgesloten.

Premie komt voor rekening van opdrachtgever tenzij anders overeengekomen.

HOOFDSTUK 8 – BETALING

Artikel 22 – Betaling

Facturen dienen binnen **14 dagen** te worden voldaan.

Artikel 23 – Verzuim

Bij niet tijdige betaling is opdrachtgever van rechtswege in verzuim.

Rente:

1,5% per maand

Artikel 24 – Incassokosten

Buitengerechtelijke incassokosten bedragen minimaal:

15% van het openstaande bedrag

HOOFDSTUK 9 – RETENTIERECHT

Artikel 25 – Retentierecht

Aannemer heeft het recht goederen en materialen onder zich te houden totdat volledige betaling heeft plaatsgevonden.

HOOFDSTUK 10 – AANSPRAKELIJKHEID

Artikel 26 – Beperking aansprakelijkheid

Aansprakelijkheid is beperkt tot:

het bedrag dat door verzekering wordt uitgekeerd.

Indien geen verzekering uitkeert:

maximaal de aanneemsom.

Artikel 27 – Uitsluiting schade

Aannemer is niet aansprakelijk voor:

- indirecte schade
 - gevolgschade
 - winstderving
 - bedrijfsstilstand.
-

HOOFDSTUK 11 – GARANTIE

Artikel 28 – Garantieperiode

Garantie geldt gedurende:

12 maanden na oplevering

tenzij anders overeengekomen.

HOOFDSTUK 12 – OVERMACHT

Artikel 29 – Overmacht

Onder overmacht wordt verstaan:

- oorlog
 - pandemieën
 - extreme weersomstandigheden
 - materiaaltekorten
 - transportproblemen.
-

HOOFDSTUK 13 – ONTBINDING

Artikel 30 – Ontbinding

Aannemer kan overeenkomst ontbinden bij:

- wanbetaling
 - faillissement
 - surseance van betaling
 - beslaglegging.
-

HOOFDSTUK 14 – GESCHILLEN

Artikel 31 – Arbitrage

Alle geschillen worden beslecht via:

Raad van Arbitrage voor de Bouw

Artikel 32 – Toepasselijk recht

Op alle overeenkomsten is **Nederlands recht** van toepassing.

SLOTBEPALING

Door ondertekening van de overeenkomst verklaart opdrachtgever kennis te hebben genomen van deze voorwaarden en hiermee volledig akkoord te gaan.

Two Flexbouw B.V.

Almere

Versie 31 december 2025
