



## **ALGEMENE VOORWAARDEN PLANVISIE B.V.**

*Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten met de besloten vennootschap Planvisie B.V, handelend als verkoper en aannemer enerzijds en de (rechts-)persoon die handelt als koper en/of opdrachtgever, verder te noemen "opdrachtgever" anderzijds.*

### **Artikel 1: totstandkoming overeenkomst**

1. Op de overeenkomst met Planvisie zijn, voor zover niet uitdrukkelijk en schriftelijk anders is overeengekomen, uitsluitend van toepassing:
  - a. De in de koop-/aannemingsovereenkomst en in het daarbij behorende technische omschrijving, naar aanleiding waarvan een opdracht wordt verstrekt, vermelde voorwaarden, voorschriften en bepalingen, tekeningen e.d.,
  - b. De inhoud van documenten betreffende eventuele wijzigingen, veranderingen of aanvullingen van de technische omschrijving.
  - c. Deze algemene voorwaarden.
  - d. Bij onderlinge tegenstrijdigheid tussen contractstukken geldt de rangorde zoals hiervoor aangehouden. Dat wil zeggen a. gaat voor b. en c. , en b. gaat voor c.
2. Bij tegenstrijdig binnen een document of documenten die van gelijke rang zijn geldt dat de rangorde daarvan bepaald aan de hand van de volgende regels: a.een nieuw geschreven of getekend document gaat voor een oud geschreven of getekend document;
  - b. een beschrijving gaat voor een tekening;
  - c. een bijzondere regeling gaat voor een algemene regeling; met dien verstande, dat regel a gaat voor de regels b en c , en regel b voor regel c .
3. Algemene of bijzondere voorwaarden van opdrachtgever zijn uitdrukkelijk niet van toepassing.
4. Aan de inhoud van verkoopdocumentatie en overige informatie die geen onderdeel uitmaken van de in de overeenkomst genoemde contractstukken kunnen geen rechten worden ontleend. Deze zijn enkel ter indicatie. Het staat Planvisie vrij daarvan af te wijken zonder gehouden te zijn tot compensatie of schadevergoeding.
5. De koop- en aannemingsovereenkomst vormen één geheel. Opdrachtgever doet afstand van het recht de aannemingsovereenkomst op te zeggen. Beëindiging van één van beide overeenkomsten is niet mogelijk. In dat geval eindigen beide overeenkomsten.
6. In geval van eventuele ontbinding van de overeenkomst tussen partijen raakt deze ontbinding niet de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden. Partijen sluiten de mogelijkheid tot ontbinding van de toepasselijkheid van deze voorwaarden uitdrukkelijk uit.

### **Artikel 2: Verplichtingen van de opdrachtgever**

1. Opdrachtgever is gehouden Planvisie tijdig alle informatie te verstrekken die nodig is voor de uitvoering van het werk en zich ook overigens in te spannen om de uitvoering van het werk te bevorderen en alles na te laten dat de uitvoering van het werk belemmert.
2. Het is opdrachtgever niet toegestaan het werk voor oplevering te betreden zonder voorafgaand overleg met en uitdrukkelijke toestemming van Planvisie.
3. Het is de opdrachtgever niet toegestaan om vóór oplevering het werk geheel of gedeeltelijk in gebruik te nemen of zelf, dan wel door derden, werkzaamheden uit te (laten) voeren, behoudens uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Planvisie.

### **Artikel 3: Verplichtingen van Planvisie**

1. Over- of ondermaat van oppervlakte, hoogte of inhoudsmaten tot een maximum van 10% geeft de opdrachtgever geen recht op nakoming en/of verrekening en/of schadevergoeding. Indien de afwijking meer dan 10% bedraagt en deze een nadelige invloed heeft op de waarde of bruikbaarheid van de unit heeft opdrachtgever recht op een billijke compensatie van het directe nadeel.

Gevolgschade c.q. bedrijfsschade wordt niet vergoed. De compensatie bedraagt maximaal 1% van de aanneemsom.

2. Planvisie verplicht zich het werk goed en deugdelijk en naar de bepalingen van de overeenkomst uit te (laten) voeren op zodanige wijze dat daardoor schade aan personen, goederen of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt.
3. Planvisie is gerechtigd wijzigingen in materiaalkeuze of maatvoering, welke tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, alsmede door de overheids-instellingen of nutsbedrijven geëiste wijzigingen, door te voeren. Indien deze wijzigingen nadelige invloed hebben op de waarde of bruikbaarheid heeft opdrachtgever recht op een billijke compensatie van het directe nadeel. Gevolgschade c.q. bedrijfsschade wordt niet vergoed. De compensatie bedraagt maximaal 1% van de aanneemsom.

#### **Artikel 4: Meer en minder werk**

1. Verrekening van meer en minder werk vindt plaats zoals opdrachtgever met Planvisie overeengekomen is.
2. Indien de opdrachtgever opdracht geeft tot het uitvoeren van meerwerk, mag de Planvisie bij wijze van voorschot 50 % van het overeengekomen bedrag in rekening brengen. Het resterende gedeelte zal de Planvisie eerst kunnen factureren bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst volgende termijnfactuur daarna. Tenzij anders is overeengekomen zal minder werk door de Planvisie worden verrekend bij de eindafrekening.
3. Indien bij de eindafrekening van het werk blijkt dat het totaalbedrag van het minder werk het totaalbedrag van het meer werk overtreft, heeft de Planvisie recht op een bedrag gelijk aan 10% van het verschil van die totalen.

#### **Artikel 5: Betaling**

1. Indien betaling van de aanneemsom in termijnen is overeengekomen, zendt Planvisie telkens bij of na het verschijnen van een betalingstermijn de desbetreffende termijnfactuur aan de opdrachtgever. De door de opdrachtgever aan de Planvisie verschuldigde omzetbelasting wordt afzonderlijk vermeld.
2. Betaling van een ingediende factuur dient plaats te vinden uiterlijk 7 dagen na de factuurdatum, met dien verstande dat voorafgaande aan de oplevering alle ingediende termijnfacturen en de facturen met betrekking tot het overeengekomen meerwerk dienen te zijn voldaan. Bij gebreke daarvan heeft Planvisie de bevoegdheid het retentierecht uit te oefenen, ongeacht de hoogte van het onbetaald gelaten bedrag.
3. Bij gebreke van betaling binnen de in lid 2 genoemde termijn is koper de wettelijke handelsrente, verhoogd met 2% verschuldigd alsmede de werkelijk door Planvisie gemaakte incassokosten.
4. Binnen een redelijke termijn na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt dient de Planvisie (indien van toepassing) de eindafrekening in.
5. Betaling van het aan de Planvisie verschuldigde bedrag van de eindafrekening (indien van toepassing) dient plaats te vinden uiterlijk 7 dagen na de dag waarop de Planvisie de eindafrekening heeft ingediend.

#### **Artikel 6: Uitvoeringsduur**

1. Indien de termijn, waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is uitgedrukt in werkbare werkdagen, wordt onder werkdag verstaan een kalenderdag, tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het werk erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag.
2. Werkdagen, respectievelijk halve werkdagen, worden als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door niet voor rekening van de Planvisie komende omstandigheden gedurende tenminste vijf uren, respectievelijk tenminste twee uren, door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt.
3. Planvisie heeft recht op verlenging van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd indien door overmacht, waaronder in ieder geval is begrepen de effecten van natuurrampen en pandemieën, door voor rekening van de opdrachtgever komende omstandigheden, dan wel als gevolg van meer- en minder werk, niet van de Planvisie kan worden geleverd dat het werk binnen de overeengekomen termijn wordt opgeleverd.

4. Bij overschrijding van de overeengekomen bouwtijd is de Planvisie een gefixeerde schadevergoeding aan de opdrachtgever verschuldigd van € 50 per werkdag tot de dag waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd, behoudens voor zover de Planvisie recht heeft op bouwtijdverlenging.
5. De gefixeerde schadevergoeding is zonder ingebrekestelling verschuldigd en kan worden verrekend met hetgeen de Planvisie nog toekomt.
6. De gefixeerde schadevergoeding bedraagt bij een overeengekomen aannemingsom kleiner of gelijk aan € 20.000 ten hoogste 10% van die aannemingsom en bij een overeengekomen aannemingsom groter dan € 20.000 ten hoogste 5% van die aannemingsom.
7. Indien de aanvang of de voortgang van het werk wordt vertraagd door factoren, waarvoor de opdrachtgever verantwoordelijk is, dienen de daaruit voor de Planvisie voortvloeiende schade en kosten door de opdrachtgever te worden vergoed.

#### **Artikel 7: Oplevering en onderhoudstermijn**

1. Het werk geldt als opgeleverd beschouwd wanneer Planvisie heeft medegedeeld dat het werk gereed is voor oplevering en de opdrachtgever het werk heeft aanvaard.
2. Op uitnodiging van Planvisie zullen partijen het werk gezamenlijk opnemen. Van die opname wordt een door beide partijen te ondertekenen opleveringsrapport opgemaakt. Een door de opdrachtgever geconstateerde tekortkoming die door de Planvisie niet wordt erkend wordt in het opleveringsrapport als zodanig vermeld. Bij koop van één of meer appartementsrechten geldt dit zowel voor het appartementsrecht als voor de algemene ruimten/onderdelen van het project. Iedere gerechtigde maakt zelf melding aan Planvisie van op -en aanmerkingen ten aanzien van algemene onderdelen- of ruimten van het project.
3. Indien de Planvisie heeft medegedeeld dat het werk voor oplevering gereed is en de opdrachtgever niet binnen 8 dagen daarna laat weten of hij het werk al dan niet aanvaardt, geldt het werk als opgeleverd.
4. Indien de opdrachtgever het werk afkeurt, dient hij dat schriftelijk te doen onder vermelding van de gebreken die de reden voor afkeuring zijn. Kleine gebreken, die gevoeglijk in de onderhoudstermijn kunnen worden hersteld, zullen geen reden tot afkeuring mogen zijn, mits zij ingebruikneming van het werk niet in de weg staan.
5. Uiterlijke onvolkomenheden die het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimpscheuren) zijn geen reden voor onthouding van goedkeuring. Planvisie is niet gehouden deze onvolkomenheden te herstellen.
6. Indien partijen vaststellen dat, gelet op de aard of de omvang van de tekortkomingen het werk in redelijkheid niet in gebruik kan worden genomen, zal de Planvisie na overleg met de opdrachtgever een nieuwe datum bepalen waarop het werk gereed zal zijn voor oplevering.
7. Indien de opdrachtgever het werk in gebruik neemt, geldt het werk als opgeleverd.
8. Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, gaat een onderhoudstermijn in van 30 dagen.
9. Door de Planvisie erkende tekortkomingen worden zo spoedig mogelijk hersteld. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.

#### **Artikel 8: In gebreke blijven opdrachtgever**

1. Indien de opdrachtgever met de betaling van hetgeen hij ingevolge de overeenkomst aan Planvisie verschuldigd is in gebreke blijft, is hij daarover met ingang van de vervaldag wettelijke handelsrente verschuldigd. Indien na verloop van 7 dagen na de vervaldag nog geen betaling heeft plaatsgevonden, wordt het in de voorgaande zin bedoelde rentepercentage met 2% verhoogd.
2. Indien de opdrachtgever niet tijdig betaalt, is Planvisie gerechtigd tot invordering van het verschuldigde over te gaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk of per mail heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen. Indien de Planvisie tot invordering overgaat, zijn de daaraan verbonden buitengerechtigde kosten voor rekening van de opdrachtgever.
3. Indien de opdrachtgever hetgeen Planvisie volgens de overeenkomst toekomt, niet of niet tijdig betaalt, of Planvisie gegronde redenen heeft om aan te nemen dat de opdrachtgever het Planvisie toekomstige niet of niet tijdig zal betalen, is Planvisie gerechtigd om van de opdrachtgever genoegzame zekerheid te verlangen.

4. Indien de opdrachtgever enige op hem rustende verplichting niet nakomt, is Planvisie gerechtigd het werk te schorsen tot het moment waarop de opdrachtgever deze verplichting is nagekomen, dan wel het werk in onvoltooide staat te beëindigen, mits Planvisie de opdrachtgever vooraf schriftelijk of elektronisch op deze gevolgen van het niet-nakomen heeft gewezen. Het in de vorige zin bepaalde laat onverlet het recht van Planvisie op vergoeding van schade, kosten en rente.
5. Indien de opdrachtgever in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel surseance van betaling aanvraagt, dan wel indien ten laste van hem door een derde enig rechtmatig beslag wordt gelegd, tenzij dit beslag binnen een maand, al dan niet tegen zekerheidstelling, wordt opgeheven, is Planvisie gerechtigd zonder nadere aanmaning het werk te schorsen, dan wel het werk in onvoltooide staat te beëindigen.

#### **Artikel 9: In gebreke blijven van Planvisie**

1. Indien de Planvisie zijn verplichtingen ter zake van de aanvang of de voortzetting van het werk niet nakomt en de opdrachtgever hem in verband daarmee wenst aan te manen, zal de opdrachtgever haar schriftelijk aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of voort te zetten.
2. Indien de Planvisie na verloop van de in de aanmaning vermelde termijn in gebreke blijft is opdrachtgever niet bevoegd het werk zelf of door een derde (verder) te laten uitvoeren.
3. Vanwege de belangen van eventuele andere kopers/opdrachtgevers in hetzelfde gebouw is opdrachtgever niet gerechtigd tot het nemen van maatregelen die de afbouw van het werk belemmeren

#### **Artikel 10: Opschorting van betaling**

1. Indien het uitgevoerde werk niet voldoet aan de overeenkomst heeft de opdrachtgever niet het recht de betaling geheel of gedeeltelijk op te schorten tenzij het bedrag waarvan betaling wordt opgeschort wordt overgemaakt naar een kwaliteitsrekening van de passerende notaris die het bedrag in depot houdt voor Planvisie maar alleen doorbetaalt of terugstort op gezamenlijk verzoek van partijen of op basis van een onherroepelijke vonnis.
2. Het met de opschorting gemoeide bedrag dient in redelijke verhouding te staan tot de tekortkoming. De opdrachtgever meldt schriftelijk of elektronisch de opschorting, de hoogte en de reden daarvan aan de Planvisie.

#### **Artikel 11: Aansprakelijkheid opdrachtgever**

1. De opdrachtgever draagt de verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door of namens hem verstrekte gegevens.
2. De opdrachtgever is aansprakelijk voor schade aan het werk en de schade en vertraging die Planvisie lijdt als gevolg van door de opdrachtgever of in zijn opdracht door derden uitgevoerde werkzaamheden of verrichte leveringen.
3. De gevolgen van de naleving van wettelijke voorschriften of beschikkingen van overheidswege die na de dag van de aanbieding van Planvisie in werking treden, komen voor rekening van de opdrachtgever, tenzij redelijkerwijs moet worden aangenomen dat Planvisie die gevolgen reeds op de dag van de aanbieding had kunnen voorzien.

#### **Artikel 12: Aansprakelijkheid Planvisie**

1. Het werk en de uitvoering daarvan zijn voor verantwoordelijkheid van de Planvisie met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop het werk is opgeleverd of als opgeleverd geldt.
2. Onverminderd de aansprakelijkheid van partijen krachtens de overeenkomst of de wet is Planvisie aansprakelijk voor schade aan het werk, tenzij deze schade het gevolg is van buitengewone omstandigheden tegen de schadelijke gevolgen waarvan Planvisie in verband met de aard van het werk geen passende maatregelen heeft behoeven te nemen en het onredelijk zou zijn de schade voor haar rekening te laten komen.
3. In geval van tekortkomingen in het werk is Planvisie hiervoor slechts aansprakelijk voor zover deze tekortkomingen haar kunnen worden toegerekend.
4. De aansprakelijkheid van Planvisie op grond van het vorige lid is beperkt tot 10% van de aannemingsom.

5. Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, is de Planvisie niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk. Tenzij de wet anders bepaalt.
6. Het in het eerste lid bepaalde lijdt uitzondering indien sprake is van een gebrek:
  - a. dat in de onderhoudstermijn aan de dag is getreden en dat redelijkerwijs niet bij oplevering door de opdrachtgever onderkend had kunnen worden, tenzij Planvisie aannemelijk maakt dat het gebrek met grote mate van waarschijnlijkheid moeten worden toegeschreven aan een omstandigheid, die aan de opdrachtgever kan worden toegerekend;
  - b. dat na afloop van de onderhoudstermijn aan de dag is getreden, dat redelijkerwijs niet bij oplevering door de opdrachtgever onderkend had kunnen worden en waarvan de opdrachtgever aannemelijk maakt dat het gebrek met grote mate van waarschijnlijkheid moeten worden toegeschreven aan een omstandigheid, die aan de Planvisie moet worden toegerekend.
7. De rechtsvordering uit hoofde van het in lid 6 sub a bedoelde gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twee jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn.
8. De rechtsvordering uit hoofde van het in lid 6 sub b bedoelde gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn. Ingeval het in het in lid 6 sub b bedoelde gebrek echter als een ernstig gebrek moet worden aangemerkt, is de rechtsvordering niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van tien jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn.
9. Een gebrek is slechts dan als een ernstig gebrek aan te merken indien het werk geheel of gedeeltelijk is ingestort of dreigt in te storten, dan wel ongeschikt is geraakt of ongeschikt dreigt te geraken voor de bestemming waarvoor het blijkens de overeenkomst bedoeld is en dit slechts kan worden verholpen of kan worden voorkomen door het treffen van zeer kostbare voorzieningen.
10. De opdrachtgever is bij ontdekking van een gebrek gehouden binnen redelijke termijn na ontdekking mededeling te doen aan Planvisie en haar de gelegenheid te geven binnen een redelijke termijn de toerekenbare tekortkomingen en/of gebreken waarvoor de Planvisie aansprakelijk is, te herstellen/op te heffen.
11. Indien de kosten van herstel voor een gebrek of van het opheffen van een tekortkoming waarvoor de Planvisie aansprakelijk is niet in redelijke verhouding staan tot het belang van de opdrachtgever bij herstel, kan Planvisie in plaats van herstel volstaan met het uitkeren van een redelijke schadevergoeding aan de opdrachtgever.

### **Artikel 13: Geschillen**

1. Voor de beslechting van de in dit artikel bedoelde geschillen doen partijen afstand van hun recht deze aan de gewone rechter voor te leggen, behoudens die gevallen waarin partijen zich op grond van de wet tot de gewone rechter dienen te wenden.
2. Alle geschillen - daaronder begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van deze overeenkomst of van de overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn, tussen opdrachtgever en Planvisie mochten ontstaan, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in het arbitragereglement van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zoals dit drie maanden voor het tot stand komen van de overeenkomst luidt.
3. In afwijking van het tweede lid kunnen geschillen, welke tot de competentie van de kantonrechter behoren, ter keuze van de meest gerede partij ter beslechting aan de bevoegde kantonrechter worden voorgelegd.

*Deze algemene voorwaarden worden aangehaald als "Algemene voorwaarden Planvisie, versie februari 2021".*