BEMUTO BOUWBEDRIJF

Algemene voorwaarden voor zakelijke opdrachtgevers

Versie 2.0 · vastgesteld op 3 oktober 2026

Voor wie: Voor ondernemingen, rechtspersonen en natuurlijke personen die de opdracht geven in de uitoefening van hun beroep of bedrijf.

Welke versie op uw opdracht van toepassing is, hangt af van de hoedanigheid waarin u de opdracht geeft. Een inschrijving bij de Kamer van Koophandel, het bezit van vastgoed of de keuze hierboven bepaalt dat niet. In de offerte staat welke versie geldt; die versie ontvangt u als PDF bij de offerte. De keuze hierboven is alleen bedoeld om de tekst te lezen: u gaat er geen overeenkomst mee aan en doet er geen afstand van rechten mee.

BEMUTO B.V. · Rotterdamseweg 183C, 2629 HD Delft · KvK 42122161 · info@bemuto.nl · www.bemuto.nl

Artikel 1. Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

a. **BEMUTO**: BEMUTO B.V., gevestigd aan Rotterdamseweg 183C, 2629 HD Delft, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 42122161.

b. **Opdrachtgever**: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en die met BEMUTO een overeenkomst sluit of van BEMUTO een offerte ontvangt.

c. **Offerte**: het schriftelijke aanbod van BEMUTO, met de daarin genoemde bijlagen.

d. **Overeenkomst**: de door de opdrachtgever aanvaarde offerte of de door beide partijen ondertekende overeenkomst, met de daarin genoemde bijlagen en de later overeengekomen wijzigingen.

e. **Werk**: het tot stand brengen en opleveren van een werk van stoffelijke aard (aanneming van werk, artikel 7:750 BW), zoals nieuwbouw, verbouwing, renovatie, een aanbouw, gevelbekleding en onderhouds- of herstelwerk.

f. **Diensten**: werkzaamheden die niet bestaan uit het tot stand brengen van een werk van stoffelijke aard (overeenkomst van opdracht, artikel 7:400 BW), zoals ontwerp- en tekenwerk, bouwkundig advies, het voorbereiden en indienen van vergunningaanvragen, bouwbegeleiding en bouwmanagement.

g. **Schriftelijk**: op papier of elektronisch, bijvoorbeeld per e-mail of via een berichtendienst zoals WhatsApp, mits het bericht herleidbaar is tot de afzender, de inhoud duidelijk is en het bericht kan worden bewaard.

h. **Meerwerk** en **minderwerk**: toevoegingen aan, respectievelijk verminderingen van, het overeengekomen Werk of de overeengekomen Diensten.

i. **Oplevering**: het moment waarop het Werk door de opdrachtgever is aanvaard of volgens deze voorwaarden als aanvaard geldt.

j. **Werkdag**: maandag tot en met vrijdag, met uitzondering van algemeen erkende feestdagen en collectieve vrije dagen in de bouw.

Artikel 2. Toepasselijkheid en rangorde van stukken

2.1 Deze voorwaarden zijn van toepassing op offertes van BEMUTO aan en overeenkomsten van BEMUTO met zakelijke opdrachtgevers, wanneer BEMUTO deze voorwaarden in de offerte of de overeenkomst van toepassing heeft verklaard en ze vóór of bij het sluiten van de overeenkomst aan de opdrachtgever heeft verstrekt.

2.2 BEMUTO stuurt de toepasselijke versie van deze voorwaarden als PDF-bestand mee met de offerte of de overeenkomst. De publicatie op de website is bedoeld als extra informatie en vervangt die verstrekking niet.

2.3 De toepasselijkheid van inkoop- of andere algemene voorwaarden van de opdrachtgever wijst BEMUTO uitdrukkelijk van de hand, tenzij BEMUTO de toepasselijkheid daarvan schriftelijk heeft aanvaard.

2.4 De overeenkomst bestaat uit de volgende stukken. Bij tegenstrijdigheid gaat een eerder genoemd stuk voor op een later genoemd stuk:

- **a.** schriftelijke wijzigingen en aanvullingen die partijen na het sluiten van de overeenkomst zijn overeengekomen, waarbij een latere wijziging voorgaat op een eerdere;
- **b.** de ondertekende overeenkomst of de aanvaarde offerte;
- **c.** de in de offerte genoemde technische omschrijving of het bestek;
- **d.** de in de offerte genoemde tekeningen, waarbij de meest recente revisie geldt en een detailtekening voorgaat op een overzichtstekening;
- **e.** deze algemene voorwaarden.

2.5 De Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012, versie 2025) en andere standaardvoorwaarden, zoals de DNR of de UAV-GC, zijn alleen van toepassing als dat uitdrukkelijk in de overeenkomst is afgesproken. In dat geval verstrekt BEMUTO de tekst vóór het sluiten van de overeenkomst en regelt de overeenkomst de rangorde tussen die voorwaarden en deze algemene voorwaarden.

2.6 Afwijkingen van deze voorwaarden gelden alleen als partijen die schriftelijk zijn overeengekomen.

2.7 Als een bepaling van deze voorwaarden nietig is of wordt vernietigd, blijven de overige bepalingen van kracht. Partijen vervangen de vervallen bepaling in overleg door een geldige bepaling die de bedoeling ervan zo dicht mogelijk benadert.

Artikel 3. Offerte en totstandkoming van de overeenkomst

3.1 Een aanvraag of projectintake via de website, per e-mail, telefoon of WhatsApp is vrijblijvend. Daardoor ontstaat geen overeenkomst en geen betalingsverplichting.

3.2 BEMUTO brengt offertes schriftelijk uit. Een offerte is geldig gedurende 30 dagen na de offertedatum, tenzij de offerte een andere termijn noemt. Binnen die termijn is BEMUTO aan de offerte gebonden, behalve bij een kennelijke vergissing of verschrijving die de opdrachtgever als zodanig had moeten herkennen. Na afloop van de termijn vervalt de offerte.

3.3 De offerte vermeldt in ieder geval:

- **a.** de werkzaamheden en leveringen die zijn inbegrepen, de belangrijkste materialen en de werkzaamheden die uitdrukkelijk niet zijn inbegrepen;
- **b.** de uitgangspunten waarop de offerte is gebaseerd en de tekeningen en documenten waarop zij betrekking heeft, met datum of revisie;
- **c.** de prijsvorm (vaste aanneemsom, richtprijs of regie), de stelposten en het betalingsschema;
- **d.** de verwachte start en uitvoeringsduur of de datum van oplevering;
- **e.** welke versie van deze voorwaarden van toepassing is.

3.4 De overeenkomst komt tot stand wanneer de opdrachtgever de offerte binnen de geldigheidstermijn schriftelijk en ongewijzigd aanvaardt, of wanneer beide partijen een overeenkomst ondertekenen. Een aanvaarding die van de offerte afwijkt, geldt als een nieuw voorstel, dat pas bindt nadat BEMUTO het schriftelijk heeft aanvaard.

3.5 BEMUTO begint met de uitvoering nadat de overeenkomst aantoonbaar tot stand is gekomen.

3.6 Mondelinge toezeggingen en afspraken binden BEMUTO pas nadat zij deze schriftelijk heeft bevestigd.

3.7 Het opstellen van een offerte is kosteloos, tenzij partijen vooraf schriftelijk een vergoeding hebben afgesproken, bijvoorbeeld voor ontwerp-, teken- of rekenwerk dat voor de offerte nodig is.

Artikel 4. Informatie, medewerking en vergunningen

4.1 De opdrachtgever verstrekt BEMUTO tijdig de informatie, de toegang en de beslissingen die BEMUTO redelijkerwijs nodig heeft om de offerte te maken en de overeenkomst uit te voeren.

4.2 BEMUTO beoordeelt de verstrekte informatie met de zorg van een goed aannemer en waarschuwt de opdrachtgever volgens artikel 9. De gevolgen van onjuistheden of gebreken in door of namens de opdrachtgever verstrekte gegevens, tekeningen, berekeningen, voorschriften of zaken komen voor rekening van de opdrachtgever, voor zover BEMUTO haar waarschuwingsplicht niet heeft geschonden en niet op een andere manier in deskundigheid of zorgvuldigheid is tekortgeschoten (artikel 7:760 BW).

4.3 Tenzij in de overeenkomst anders is bepaald, zorgt de opdrachtgever voor de toestemmingen die voor de opzet van het werk nodig zijn, zoals een omgevingsvergunning, een bouwmelding en de toestemming van een vereniging van eigenaars, verhuurder of buren. BEMUTO wijst de opdrachtgever in de offerte op de vergunningen en meldingen waarvan zij redelijkerwijs kan weten dat ze nodig zijn.

4.4 Verzorgt BEMUTO volgens de overeenkomst een vergunningaanvraag of melding, dan spant zij zich in voor een volledige en tijdige aanvraag. Het besluit ligt bij het bevoegd gezag; BEMUTO staat niet in voor de uitkomst of de duur van de procedure. Leges en kosten van onderzoeken door derden zijn alleen in de prijs begrepen als de offerte dat vermeldt.

4.5 Werkzaamheden waarvoor een vergunning of melding is vereist, starten nadat deze is verleend of gedaan en de wettelijke wachttermijnen zijn verstreken. Wordt een vergunning later verleend dan in de planning is aangenomen, dan schuift de planning op volgens artikel 11.

Artikel 5. Prijs

5.1 De offerte vermeldt welke prijsvorm geldt:

- **a.** **vaste aanneemsom**: een vaste prijs voor het omschreven Werk;
- **b.** **richtprijs**: een zo nauwkeurig mogelijke schatting van de prijs;
- **c.** **regie**: verrekening van de werkelijk bestede uren en gemaakte kosten tegen de in de offerte genoemde tarieven.

5.2 Prijzen zijn exclusief btw, tenzij de offerte anders vermeldt. Het toepasselijke btw-tarief of de toepasselijke verleggingsregeling volgt uit de wet en staat in de offerte en op de factuur.

5.3 Bij een richtprijs waarschuwt BEMUTO de opdrachtgever zo tijdig mogelijk wanneer waarschijnlijk wordt dat de richtprijs met meer dan 10% wordt overschreden, zodat de opdrachtgever het werk nog kan beperken of vereenvoudigen. BEMUTO werkt daaraan binnen redelijke grenzen mee (artikel 7:752 BW). Een prijs die in de offerte 'indicatief' of 'raming' wordt genoemd, geldt als richtprijs.

5.4 Bij regie vermeldt de offerte de uurtarieven, de opslag op materialen en op werk van derden, en de reis-, transport- en afvoerkosten. BEMUTO houdt uren- en materiaalstaten bij en verstrekt deze bij de factuur. Noemt de offerte bij regie een geschat totaalbedrag of een geschatte tijdsduur, dan geldt het vorige lid op dezelfde manier.

5.5 Een stelpost is een in de offerte genoemd bedrag voor een onderdeel dat bij het sluiten van de overeenkomst nog niet nauwkeurig is bepaald. Stelposten worden verrekend op basis van de werkelijke kosten, met de in de offerte genoemde opslag.

5.6 Een vaste aanneemsom wijzigt alleen door:

- **a.** meerwerk en minderwerk volgens artikel 10;
- **b.** verrekening van stelposten en van hoeveelheden die de offerte als verrekenbaar aanmerkt;
- **c.** kostenverhogende omstandigheden volgens het volgende lid;
- **d.** een indexering die in de offerte is opgenomen.

5.7 Ontstaan na het sluiten van de overeenkomst kostenverhogende omstandigheden of komen deze aan het licht, zonder dat dit aan BEMUTO kan worden toegerekend en zonder dat BEMUTO bij het bepalen

van de prijs met de kans daarop rekening had hoeven houden, dan waarschuwt BEMUTO de opdrachtgever zo spoedig mogelijk schriftelijk en doet zij een onderbouwd voorstel voor aanpassing van de prijs. Partijen overleggen over dat voorstel en over beperking of vereenvoudiging van het werk; de opdrachtgever kan de overeenkomst ook opzeggen volgens artikel 19. Bereiken partijen geen overeenstemming, dan kan BEMUTO de rechter vragen de prijs aan te passen (artikel 7:753 BW).

5.8 Is een kostenverhoging het gevolg van door de opdrachtgever verstrekte onjuiste gegevens die voor de prijsbepaling van belang zijn, dan mag BEMUTO de prijs daaraan aanpassen, tenzij BEMUTO de onjuistheid vóór het vaststellen van de prijs had behoren te ontdekken. Ook dan waarschuwt BEMUTO de opdrachtgever zo spoedig mogelijk.

5.9 Een indexering van de prijs geldt alleen als de offerte de index, de peildatum en de berekeningswijze vermeldt.

Artikel 6. Betalingsschema

6.1 Het betalingsschema staat in de offerte. Voor zover de offerte geen betalingsschema bevat, geldt dit artikel.

6.2 Bij aanneming van Werk betaalt de opdrachtgever:

- **a.** 10% van de aanneemsom bij de start van de werkzaamheden of bij de bestelling van materialen die specifiek voor het werk worden besteld;
- **b.** 80% in termijnen die aansluiten op de voortgang van het werk, zoals omschreven in de offerte;
- **c.** 10% bij oplevering.

6.3 Bij een kleine opdracht kan de offerte een eenvoudiger schema bevatten, bijvoorbeeld één betaling na oplevering.

6.4 In de offerte kan een hogere aanbetaling, vooruitbetaling van specifiek voor het werk te bestellen materialen of het stellen van zekerheid, zoals een bankgarantie, worden afgesproken. De offerte vermeldt dan ook wat er met vooruitbetaalde bedragen en bestelde materialen gebeurt als de overeenkomst voortijdig eindigt.

6.5 Heeft BEMUTO na het sluiten van de overeenkomst goede grond te vrezen dat de opdrachtgever zijn betalingsverplichtingen niet zal nakomen, dan mag zij passende zekerheid verlangen voordat zij (verder) presteert.

6.6 Bij Diensten betaalt de opdrachtgever 30% van het honorarium bij de start, 40% na levering van het concept en 30% bij levering van de definitieve stukken, tenzij de offerte een andere verdeling bevat die beter aansluit op de te leveren prestaties.

6.7 BEMUTO factureert een voortgangstermijn wanneer het bijbehorende onderdeel van het werk is bereikt en vermeldt dat onderdeel op de factuur.

Artikel 7. Betaling, rente, incassokosten en opschorting

7.1 De opdrachtgever betaalt een factuur binnen 14 dagen na de factuurdatum, tenzij in de overeenkomst een andere termijn is afgesproken.

7.2 Betaalt de opdrachtgever niet binnen de betalingstermijn, dan is hij zonder ingebrekestelling in verzuim en is hij vanaf de dag na de uiterste betaaldatum de wettelijke handelsrente verschuldigd (artikel 6:119a BW). Daarnaast is hij de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd volgens de staffel van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, met een minimum van € 40.

7.3 Als de opdrachtgever een opeisbare factuur niet op tijd betaalt, mag BEMUTO haar werkzaamheden opschorten nadat zij de opdrachtgever schriftelijk heeft gewaarschuwd en hem een termijn van ten minste 5 Werkdagen heeft gegeven om alsnog te betalen.

7.4 Bij een opschorting volgens het vorige lid schuift de planning op met de duur van de opschorting en met de tijd die redelijkerwijs nodig is om het werk te hervatten. De aantoonbare en redelijke kosten van stilstand en herstart komen voor rekening van de opdrachtgever, voor zover de opschorting aan hem is toe te rekenen.

7.5 De opdrachtgever mag een betaling alleen opschorten of verrekenen met een vordering die BEMUTO schriftelijk heeft erkend of die onherroepelijk in rechte is vastgesteld. De opschorting bij oplevering volgens artikel 12 blijft daarnaast mogelijk.

7.6 Bezwaren tegen een factuur meldt de opdrachtgever schriftelijk en gemotiveerd binnen 14 dagen na de factuurdatum. Het onbetwiste deel van de factuur betaalt hij binnen de betalingstermijn.

Artikel 8. Uitvoering, onderaannemers en bouwplaats

8.1 BEMUTO voert het Werk goed en deugdelijk uit, volgens de overeenkomst en de eisen van goed vakwerk, en neemt daarbij de wettelijke voorschriften in acht die op het werk van toepassing zijn.

8.2 BEMUTO mag het werk geheel of gedeeltelijk laten uitvoeren door onderaannemers en specialisten. BEMUTO blijft tegenover de opdrachtgever verantwoordelijk voor de nakoming van de overeenkomst, ook voor de onderdelen die door hen zijn uitgevoerd.

8.3 Tenzij de offerte iets anders bepaalt, zorgt de opdrachtgever ervoor dat:

- **a.** BEMUTO op Werkdagen tijdens de gebruikelijke werktijden vrij en veilig toegang heeft tot de plaats van het werk;
- **b.** elektriciteit en water op de plaats van het werk beschikbaar zijn; de kosten van het verbruik komen voor rekening van de opdrachtgever;
- **c.** er redelijke ruimte is voor de aan- en afvoer en de opslag van materialen en voor een afvalcontainer;
- **d.** de ruimten waarin wordt gewerkt zijn ontruimd, en inboedel die niet kan worden verplaatst is afgedekt.

8.4 BEMUTO treft de beschermingsmaatregelen die in de offerte zijn omschreven en die verder redelijkerwijs van haar mogen worden verwacht, houdt de plaats van het werk ordelijk en voert het bouwafval af voor zover dat in de offerte is inbegrepen.

8.5 De opdrachtgever en personen die hij toelaat, betreden de plaats van het werk in overleg met BEMUTO en volgen de veiligheidsaanwijzingen van BEMUTO op.

8.6 Laat de opdrachtgever tijdens het werk werkzaamheden uitvoeren door hemzelf of door derden die hij zelf inschakelt, dan stemt hij die vooraf met BEMUTO af. Vertraging en schade die daardoor ontstaan, komen voor rekening van de opdrachtgever voor zover zij aan hem zijn toe te rekenen.

8.7 Het werk is tot de oplevering voor risico van BEMUTO, behalve voor zover schade of verlies aan de opdrachtgever is toe te rekenen.

Artikel 9. Bestaande situatie, waarschuwingsplicht en onvoorziene omstandigheden

9.1 Vóór de start legt BEMUTO de bestaande situatie op en rond de plaats van het werk vast met foto's en zo nodig een korte beschrijving. Op verzoek ontvangt de opdrachtgever deze opname.

9.2 De opdrachtgever meldt BEMUTO vóór de offerte, en in ieder geval vóór de start, wat hem bekend is over omstandigheden die voor het werk van belang kunnen zijn, zoals asbest en andere gevaarlijke stoffen, de ligging van kabels en leidingen, dragende constructies en eerdere verbouwingen, funderings-, vocht- of lekkageproblemen, bodemverontreiniging en beperkingen door een vereniging van eigenaars of erfdienstbaarheden. Hij verstrekt de tekeningen en rapporten waarover hij beschikt.

9.3 BEMUTO verricht het onderzoek dat van een redelijk bekwaam en redelijk handelend aannemer mag worden verwacht. De offerte vermeldt van welke uitgangspunten BEMUTO is uitgegaan en welk onderzoek niet is verricht, bijvoorbeeld destructief onderzoek, een asbestinventarisatie of funderingsonderzoek.

9.4 BEMUTO waarschuwt de opdrachtgever voor onjuistheden in de opdracht, voor gebreken en ongeschiktheid van zaken die van de opdrachtgever afkomstig zijn (waaronder de grond en het bestaande gebouw) en voor fouten of gebreken in door de opdrachtgever verstrekte plannen, tekeningen, berekeningen, bestekken of uitvoeringsvoorschriften, voor zover BEMUTO deze kent of redelijkerwijs behoort te kennen. BEMUTO waarschuwt schriftelijk en ondubbelzinnig en wijst de opdrachtgever tijdig op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst (artikel 7:754 BW).

9.5 Houdt de opdrachtgever na een waarschuwing vast aan zijn opdracht of aanwijzing, dan komen de gevolgen waarvoor BEMUTO heeft gewaarschuwd voor rekening van de opdrachtgever. BEMUTO hoeft een opdracht of aanwijzing niet uit te voeren als dat onveilig is of in strijd is met de wet.

9.6 Komt tijdens het werk een omstandigheid aan het licht die afwijkt van de uitgangspunten van de offerte, zoals asbest, een verborgen gebrek, een afwijkende constructie of niet bekende leidingen, dan stelt BEMUTO de situatie veilig, staakt zij zo nodig de betreffende werkzaamheden, meldt zij de omstandigheid direct schriftelijk aan de opdrachtgever en doet zij zo spoedig mogelijk een voorstel voor de aanpak, de kosten en de planning. De extra kosten komen voor rekening van de opdrachtgever voor zover de omstandigheid niet aan BEMUTO is toe te rekenen en BEMUTO haar bij het maken van de offerte niet kende en niet behoorde te kennen. Voor de aanpassing van de prijs gelden artikel 5 en artikel 10.

9.7 Zijn onmiddellijk maatregelen nodig om acuut gevaar of acute schade te voorkomen of te beperken en is de opdrachtgever niet op tijd bereikbaar, dan treft BEMUTO de noodzakelijke maatregelen en meldt zij deze direct. De redelijke kosten daarvan komen voor rekening van de opdrachtgever voor zover de oorzaak niet aan BEMUTO is toe te rekenen. Dit lid geldt alleen voor het wegnemen van het acute gevaar en niet voor ander meerwerk.

Artikel 10. Meerwerk en minderwerk

10.1 Meerwerk en minderwerk leggen partijen vóór de uitvoering schriftelijk vast, met een omschrijving, de aanleiding, de prijs of de wijze waarop de prijs wordt berekend en het gevolg voor de planning. De opdrachtgever geeft zijn akkoord schriftelijk.

10.2 Wenst de opdrachtgever een toevoeging aan of een verandering van het overeengekomen werk, dan wijst BEMUTO hem vóór de uitvoering op de prijsverhoging die daaruit voortvloeit. Zonder die tijdige mededeling kan BEMUTO alleen een prijsverhoging vorderen als de opdrachtgever de noodzaak daarvan uit zichzelf had moeten begrijpen (artikel 7:755 BW).

10.3 Meerwerk wordt berekend op basis van de eenheidsprijzen, uurtarieven en opslagen die in de offerte staan. Voor zover de offerte die niet bevat, doet BEMUTO vóór de uitvoering een prijsopgave.

10.4 Vervalt een onderdeel van het werk op verzoek van de opdrachtgever, dan wordt de prijs verminderd met de kosten die BEMUTO daardoor bespaart (gedeeltelijke opzegging, artikel 7:764 BW). BEMUTO geeft vóór de wijziging aan welk bedrag in mindering komt.

10.5 Het ontbreken van een schriftelijke vastlegging laat de aanspraken die partijen volgens de wet hebben onverlet. De partij die zich op een afspraak over meer- of minderwerk beroept, moet die afspraak aantonen.

10.6 Meerwerk wordt gefactureerd nadat het is uitgevoerd of bij de eerstvolgende termijn. Minderwerk wordt uiterlijk bij de eindafrekening verrekend.

Artikel 11. Planning en termijnen

11.1 De overeenkomst vermeldt de verwachte start en de uitvoeringsduur of de datum van oplevering. Een datum of termijn die in de overeenkomst uitdrukkelijk als vast is aangeduid en een uitvoeringsduur die in werkbare werkdagen is uitgedrukt, zijn bindend. Andere data vormen de planning waarnaar BEMUTO

werkt; BEMUTO wijkt daarvan alleen af als daar een reden voor is en meldt een verwachte afwijking direct.

11.2 Een werkbare werkdag is een Werkdag, tenzij op die dag door omstandigheden buiten de invloed van BEMUTO, zoals onwerkbaar weer, gedurende ten minste vijf uur niet kan worden gewerkt door het grootste deel van de ingezette mensen of machines.

11.3 BEMUTO heeft recht op een redelijke verlenging van de termijn als vertraging het gevolg is van:

- **a.** een omstandigheid die voor rekening van de opdrachtgever komt, zoals te late informatie, beslissingen of betaling, het ontbreken van toegang, of werk van door de opdrachtgever zelf ingeschakelde derden;
- **b.** meerwerk of een wijziging van de opdracht;
- **c.** een vergunning of toestemming die later beschikbaar is dan in de planning is aangenomen, zonder dat dit aan BEMUTO is toe te rekenen;
- **d.** een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in artikel 9;
- **e.** overmacht als bedoeld in artikel 18.

11.4 BEMUTO meldt de vertraging en de oorzaak zo spoedig mogelijk schriftelijk en onderbouwt de verlenging. Aantoonbare en redelijke extra kosten door een vertraging die voor rekening van de opdrachtgever komt, vergoedt de opdrachtgever.

11.5 Vertraging bij onderaannemers of leveranciers die BEMUTO zelf heeft ingeschakeld, geeft geen recht op verlenging, tenzij sprake is van overmacht als bedoeld in artikel 18.

11.6 Overschrijdt BEMUTO een bindende termijn door een oorzaak die aan haar is toe te rekenen, dan is zij aansprakelijk volgens artikel 16. Een boete of korting wegens te late oplevering geldt alleen als die in de overeenkomst is opgenomen. Bij een andere termijn raakt BEMUTO pas in verzuim nadat de opdrachtgever haar schriftelijk een redelijke termijn heeft gegeven om alsnog na te komen.

Artikel 12. Oplevering en opleverdossier

12.1 BEMUTO meldt de opdrachtgever schriftelijk dat het Werk klaar is om te worden opgeleverd en nodigt hem uit voor een gezamenlijke opname.

12.2 Bij de opname stellen partijen een opleverrapport op. Daarin staan de geconstateerde gebreken en tekortkomingen en de termijn waarbinnen BEMUTO deze herstelt, en verklaart de opdrachtgever of hij het werk aanvaardt (met of zonder voorbehoud) of onder aanwijzing van de gebreken weigert. Beide partijen ondertekenen het rapport.

12.3 Keurt de opdrachtgever het werk niet binnen 10 Werkdagen nadat BEMUTO heeft gemeld dat het klaar is, dan geldt het werk als stilzwijgend aanvaard (artikel 7:758 lid 1 BW). BEMUTO wijst de opdrachtgever in haar melding op dit gevolg. Het werk geldt ook als opgeleverd voor het deel dat de opdrachtgever in gebruik neemt, tenzij partijen over die ingebruikneming iets anders hebben afgesproken.

12.4 Kleine gebreken die binnen de afgesproken termijn kunnen worden hersteld en die een normaal gebruik niet in de weg staan, zijn geen reden om de oplevering te weigeren. BEMUTO herstelt deze gebreken binnen de termijn die in het opleverrapport is afgesproken.

12.5 De opdrachtgever mag van de laatste termijn een bedrag inhouden dat in redelijke verhouding staat tot de herstelkosten van de gebreken die in het opleverrapport staan, totdat deze zijn hersteld.

12.6 Na de oplevering is het werk voor risico van de opdrachtgever (artikel 7:758 lid 2 BW).

12.7 BEMUTO blijft na de oplevering aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan BEMUTO zijn toe te rekenen (artikel 7:758 lid 4 BW). Deze voorwaarden wijken daarvan niet af; een afwijking geldt alleen als zij uitdrukkelijk in de overeenkomst zelf is opgenomen.

12.8 Bij aanneming van een bouwwerk verstrekt BEMUTO bij de melding dat het werk klaar is het dossier als bedoeld in artikel 7:757a BW. Het dossier bevat de tekeningen en berekeningen van het gerealiseerde bouwwerk en de bijbehorende installaties, een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties

en van de gebruiksfuncties, en de gegevens die nodig zijn voor gebruik en onderhoud. De omvang sluit aan bij de aard en de omvang van het werk. Afwijkende afspraken over het dossier leggen partijen in de overeenkomst vast.

12.9 Het dossier van het vorige lid staat los van een dossier voor het bevoegd gezag op grond van de regels voor kwaliteitsborging in de bouw. Wettelijke meldplichten aan het bevoegd gezag blijven gelden.

Artikel 13. Gebreken na oplevering: melden en herstel

13.1 De opdrachtgever meldt een gebrek schriftelijk aan BEMUTO binnen bekwame tijd nadat hij het heeft ontdekt of redelijkerwijs had moeten ontdekken, met een omschrijving en bij voorkeur met foto's (artikel 6:89 BW). Om schade te beperken verzoekt BEMUTO om een melding binnen 14 dagen na de ontdekking.

13.2 BEMUTO bevestigt de melding en maakt met de opdrachtgever een afspraak om het gebrek te inspecteren. De opdrachtgever geeft BEMUTO daarvoor toegang.

13.3 Gebreken waarvoor BEMUTO aansprakelijk is, herstelt zij kosteloos binnen een redelijke termijn.

13.4 De opdrachtgever geeft BEMUTO eerst de gelegenheid het gebrek binnen een redelijke termijn weg te nemen, tenzij dat in de omstandigheden niet van hem kan worden gevergd, bijvoorbeeld bij spoed om verdere schade te voorkomen of wanneer BEMUTO herstel weigert of niet op tijd uitvoert (artikel 7:759 BW). Laat de opdrachtgever een gebrek door een derde herstellen zonder BEMUTO die gelegenheid te geven, dan kan dat volgens de wet gevolgen hebben voor zijn aanspraak op vergoeding van de kosten.

13.5 Bij spoed mag de opdrachtgever de maatregelen nemen die nodig zijn om verdere schade te voorkomen. Hij meldt dat direct aan BEMUTO.

13.6 Rechtsvorderingen wegens een gebrek in het opgeleverde werk verjaren volgens artikel 7:761 BW: door verloop van twee jaar nadat de opdrachtgever over het gebrek heeft geprotesteerd, en in ieder geval door verloop van twintig jaar na de oplevering bij bouwwerken en tien jaar in andere gevallen.

13.7 Een klacht over de dienstverlening van BEMUTO die geen gebrek in het werk betreft, kan de opdrachtgever melden via info@bemuto.nl. BEMUTO reageert inhoudelijk binnen 10 Werkdagen of laat binnen die termijn weten wanneer een inhoudelijke reactie volgt.

Artikel 14. Garantie

14.1 BEMUTO garandeert dat het door of namens haar uitgevoerde Werk gedurende 12 maanden na de oplevering vrij is van uitvoeringsgebreken. Gebreken die binnen die termijn aan het licht komen, herstelt BEMUTO kosteloos. De garantie geldt ook voor de onderdelen die door onderaannemers van BEMUTO zijn uitgevoerd.

14.2 Deze garantie komt bovenop de rechten die de opdrachtgever op grond van de wet en de overeenkomst heeft en beperkt die rechten niet. Na afloop van de garantietermijn blijft BEMUTO aansprakelijk volgens de wet en de overeenkomst.

14.3 De garantie geldt niet voor zover het gebrek het gevolg is van:

- **a.** normale slijtage of veroudering;
- **b.** gebruik in strijd met de gebruiks- en onderhoudsaanwijzingen uit het opleverdossier, of het achterwege laten van normaal onderhoud;
- **c.** werkzaamheden of wijzigingen die de opdrachtgever of een derde na de oplevering heeft uitgevoerd, voor zover die het gebrek hebben veroorzaakt;
- **d.** materialen, constructies of werkwijzen die de opdrachtgever heeft aangeleverd of voorgeschreven, voor zover BEMUTO daarvoor heeft gewaarschuwd of daarvoor niet hoefde te waarschuwen;
- **e.** gebreken in bestaande delen van het gebouw die BEMUTO niet heeft bewerkt en die zij niet kende en niet behoorde te kennen;
- **f.** een van buiten komende oorzaak, zoals storm, wateroverlast, brand of beschadiging door derden;

g. de normale werking van materialen binnen gebruikelijke toleranties, zoals haarscheurtjes in stucwerk en krimp of werking van hout.

14.4 Garanties van fabrikanten en leveranciers gelden aanvullend. Zij vervangen de verplichtingen van BEMUTO niet. BEMUTO verstrekt de garantiebewijzen die zij heeft ontvangen en helpt de opdrachtgever op verzoek bij een beroep op een fabrieksgarantie.

14.5 Een langere of bijzondere garantie voor een onderdeel geldt alleen als die in de overeenkomst is opgenomen.

Artikel 15. Ontwerp-, teken-, advies-, vergunning- en managementopdrachten

15.1 Op Diensten is de wettelijke regeling van de overeenkomst van opdracht van toepassing (artikel 7:400 en volgende BW). De bepalingen van deze voorwaarden over de bouwplaats, de oplevering van het Werk, het opleverdossier, de garantie en het eigendomsvoorbehoud gelden niet voor Diensten. Voert BEMUTO zowel het ontwerp als de bouw uit, dan gelden voor de bouw de bepalingen over het Werk.

15.2 BEMUTO voert Diensten uit met de zorg van een goed opdrachtnemer. Zij verbindt zich tot een inspanning en niet tot een bepaald resultaat, behalve voor zover de overeenkomst de levering van een bepaald document of een bepaalde tekening omschrijft.

15.3 De offerte vermeldt welke stukken BEMUTO levert en hoeveel correctierondes zijn inbegrepen. Extra correctierondes en wijzigingen van de uitgangspunten op verzoek van de opdrachtgever zijn meerwerk volgens artikel 10.

15.4 De opdrachtgever beoordeelt concepten binnen een redelijke termijn en laat BEMUTO weten of zij aansluiten op zijn wensen en op de door hem verstrekte gegevens.

15.5 Wordt het werk uitgevoerd door een andere partij dan BEMUTO, dan moeten de maten vóór bestelling en uitvoering door die partij in het werk worden gecontroleerd. BEMUTO vermeldt dat op haar tekeningen.

15.6 Bij bouwbegeleiding en bouwmanagement treedt BEMUTO op als adviseur van de opdrachtgever. De opdrachtgever sluit zelf de overeenkomsten met de uitvoerende partijen, tenzij hij BEMUTO daarvoor schriftelijk een volmacht heeft gegeven. BEMUTO is verantwoordelijk voor de zorgvuldige uitvoering van haar eigen advies- en toezichtstaken; zij is geen partij bij de overeenkomsten met die uitvoerende partijen.

15.7 Kosten van derden, zoals een constructeur, een bodem- of asbestonderzoek en leges, zijn alleen in het honorarium begrepen als de offerte dat vermeldt.

Artikel 16. Aansprakelijkheid

16.1 BEMUTO is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een tekortkoming die aan haar kan worden toegerekend of van een onrechtmatige daad, met inachtneming van dit artikel. Dat geldt ook voor schade die is veroorzaakt door onderaannemers en andere personen die BEMUTO bij de uitvoering van de overeenkomst inschakelt.

16.2 Dit artikel gaat over schadevergoeding. Het beperkt niet de verplichting van BEMUTO om het overeengekomen werk op te leveren en om gebreken waarvoor zij aansprakelijk is te herstellen volgens artikel 13 en artikel 14.

16.3 De verplichting van BEMUTO tot schadevergoeding is per gebeurtenis beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval wordt uitgekeerd onder een door BEMUTO afgesloten aansprakelijkheidsverzekering die de schade dekt, vermeerderd met het eigen risico dat BEMUTO onder die verzekering draagt. Is er voor de betreffende schade geen verzekering die dekking biedt of volgt er geen uitkering, dan is de verplichting van BEMUTO tot schadevergoeding per gebeurtenis beperkt tot de overeengekomen aanneemsom of opdrachtsom (exclusief btw) van het project waarop de schade betrekking heeft.

16.4 Een reeks samenhangende gebeurtenissen met dezelfde oorzaak geldt als één gebeurtenis.

16.5 BEMUTO is niet aansprakelijk voor indirecte schade. Daaronder vallen gederfde winst, gemiste besparingen, omzetverlies, huurderving en schade door stilstand of stagnatie van het bedrijf van de opdrachtgever of van zijn huurders.

16.6 De beperkingen van dit artikel gelden niet:

a. bij opzet of bewuste roekeloosheid van BEMUTO of van haar bedrijfsleiding;

b. voor de aansprakelijkheid voor gebreken die BEMUTO kende en heeft verzwegen (artikel 7:762 BW);

c. voor zover dwingend recht aan de beperking in de weg staat.

16.7 BEMUTO is niet aansprakelijk voor schade voor zover die het gevolg is van onjuiste of onvolledige informatie van de opdrachtgever, van gebreken in zaken, materialen of tekeningen die van de opdrachtgever afkomstig zijn, of van bestaande gebreken in het gebouw of de grond, telkens voor zover BEMUTO haar waarschuwingsplicht niet heeft geschonden en niet op een andere manier in deskundigheid of zorgvuldigheid is tekortgeschoten (artikel 7:760 BW).

16.8 De opdrachtgever vrijwaart BEMUTO tegen aanspraken van derden voor schade die het gevolg is van omstandigheden die voor rekening van de opdrachtgever komen, zoals door hem verstrekte gegevens of door hem voorgeschreven werkwijzen, voor zover die schade niet aan BEMUTO is toe te rekenen.

16.9 De opdrachtgever neemt de maatregelen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om schade te voorkomen en te beperken en meldt schade zo spoedig mogelijk aan BEMUTO.

Artikel 17. Verzekeringen en financiële zekerheid

17.1 In de overeenkomst leggen partijen vast welke verzekeringen en welke financiële zekerheden voor het project gelden en wie deze afsluit of stelt. Of een verzekering of zekerheid bestaat en wat de dekking, de verzekerde bedragen en de voorwaarden zijn, volgt uitsluitend uit de polis- en zekerheidsdocumenten die BEMUTO voor het project verstrekt. Deze voorwaarden zeggen daarover niets toe.

17.2 De opdrachtgever houdt zijn bestaande opstallen, inventaris en bedrijfsvoering op gebruikelijke wijze verzekerd en meldt de werkzaamheden vóór de start bij zijn verzekeraar voor zover de polis dat vereist.

Artikel 18. Overmacht

18.1 Een tekortkoming kan een partij niet worden toegerekend als zij niet te wijten is aan haar schuld en ook niet volgens de wet, een rechtshandeling of de in het verkeer geldende opvattingen voor haar rekening komt (artikel 6:75 BW). Voorbeelden zijn een natuurramp, brand, oorlog, een overheidsmaatregel, een epidemie, een algemene staking en een langdurige storing in de energie- of netwerkvoorziening buiten de invloed van de betrokken partij.

18.2 Geen overmacht zijn gewone prijsstijgingen, ziekte of uitval van eigen personeel en het tekortschieten van onderaannemers of leveranciers die BEMUTO heeft ingeschakeld, tenzij ook voor hen sprake is van overmacht en BEMUTO redelijkerwijs geen alternatief kon inzetten.

18.3 De partij die zich op overmacht beroept, meldt dat zo spoedig mogelijk schriftelijk, met de verwachte duur, en beperkt de gevolgen zo veel als redelijkerwijs mogelijk is. Zolang de overmacht duurt, zijn de betrokken verplichtingen opgeschort en schuift de planning op.

18.4 Duurt de overmacht langer dan 60 dagen, of staat vast dat zij langer dan 60 dagen zal duren, dan mag iedere partij de overeenkomst schriftelijk ontbinden voor het deel dat nog niet is uitgevoerd. Het uitgevoerde werk en de geleverde materialen worden naar de stand van het werk afgerekend. Partijen zijn elkaar wegens de overmacht geen schadevergoeding verschuldigd.

Artikel 19. Opzegging, ontbinding en opschorting

19.1 Opzegging, ontbinding wegens een tekortkoming en opschorting zijn verschillende bevoegdheden met eigen gevolgen. De partij die een van deze bevoegdheden uitoefent, vermeldt schriftelijk op welke grond zij dat doet.

19.2 De opdrachtgever mag een overeenkomst tot aanneming van Werk op ieder moment geheel of gedeeltelijk opzeggen. Hij betaalt dan de prijs die voor het hele werk geldt, verminderd met de besparingen die voor BEMUTO uit de opzegging voortvloeien, tegen aflevering van het al voltooide werk (artikel 7:764 BW). Bij regie wordt de prijs berekend op basis van de gemaakte kosten, de verrichte arbeid en de winst die BEMUTO over het hele werk zou hebben gemaakt. BEMUTO stuurt een gespecificeerde eindafrekening waaruit de besparingen blijken.

19.3 De opdrachtgever mag een overeenkomst voor Diensten op ieder moment opzeggen. Hij betaalt dan het honorarium voor de werkzaamheden die BEMUTO tot de einddatum heeft verricht, de kosten die BEMUTO heeft gemaakt en de verplichtingen die BEMUTO voor de opdracht tegenover derden is aangegaan en niet meer kan vermijden.

19.4 Iedere partij mag de overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbinden als de andere partij tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, tenzij de tekortkoming de ontbinding niet rechtvaardigt. Voor zover nakoming nog mogelijk is, is ontbinding pas mogelijk nadat de andere partij schriftelijk in gebreke is gesteld met een redelijke termijn om alsnog na te komen en nakoming binnen die termijn is uitgebleven (artikelen 6:82 en 6:265 BW).

19.5 Wordt de opdrachtgever in staat van faillissement verklaard, vraagt hij surseance van betaling aan of wordt een wettelijke schuldsaneringsregeling op hem van toepassing, dan mag BEMUTO zekerheid verlangen voor de nog te verrichten betalingen. Stelt de opdrachtgever die zekerheid niet binnen een redelijke termijn, dan mag BEMUTO haar werkzaamheden opschorten en de overeenkomst ontbinden.

19.6 Bij ontbinding wordt het uitgevoerde werk naar de stand van het werk afgerekend. Recht op schadevergoeding bestaat volgens de wet. Dezelfde kosten of dezelfde schade worden niet twee keer in rekening gebracht.

Artikel 20. Eigendomsvoorbehoud

20.1 Zaken die BEMUTO heeft geleverd en die nog niet in het werk zijn verwerkt, blijven eigendom van BEMUTO totdat de opdrachtgever het bedrag heeft betaald dat hij voor die zaken en de bijbehorende werkzaamheden verschuldigd is.

20.2 Zodra een zaak bestanddeel is geworden van het gebouw of de grond, eindigt het eigendomsvoorbehoud. BEMUTO heeft dan geen recht om die zaak te verwijderen. Haar vordering tot betaling blijft bestaan.

20.3 Zolang het eigendomsvoorbehoud geldt, bewaart de opdrachtgever de zaken zorgvuldig en herkenbaar als eigendom van BEMUTO, vervreemdt of bezwaart hij ze niet en meldt hij een beslag of een aanspraak van een derde direct aan BEMUTO.

Artikel 21. Intellectuele eigendom en gebruik van documenten

21.1 De auteursrechten en andere rechten van intellectuele eigendom op ontwerpen, tekeningen, berekeningen, 3D-modellen en andere documenten die BEMUTO maakt, berusten bij BEMUTO of haar licentiegevers, voor zover BEMUTO die rechten heeft of verkrijgt. De overeenkomst draagt geen rechten over, tenzij partijen dat schriftelijk zijn overeengekomen.

21.2 Nadat de opdrachtgever het voor de documenten verschuldigde bedrag heeft betaald, mag hij de documenten gebruiken voor de realisatie, het gebruik en het onderhoud van het project waarvoor ze zijn

gemaakt. Hij mag ze daarvoor delen met de gemeente en andere bevoegde instanties, adviseurs, uitvoerende partijen, financiers, verzekeraars en beheerders.

21.3 Voor hergebruik van de documenten voor een ander project, herhaling van het ontwerp of verstrekking aan derden buiten het vorige lid is schriftelijke toestemming van BEMUTO nodig.

21.4 BEMUTO levert documenten als PDF-bestand. Bewerkbare bronbestanden, zoals CAD- of BIM-modellen, en andere bestandsformaten maken alleen deel uit van de levering als de offerte dat vermeldt.

21.5 Documenten bij een offerte die niet tot een overeenkomst leidt, mag de opdrachtgever zonder toestemming van BEMUTO niet gebruiken of aan derden verstrekken om het werk uit te voeren of te laten uitvoeren.

21.6 Eindigt de overeenkomst voortijdig, dan geldt het gebruiksrecht van het tweede lid voor de documenten die zijn geleverd en betaald.

21.7 Verstrekt de opdrachtgever zelf tekeningen of andere documenten, dan staat hij ervoor in dat BEMUTO die voor de opdracht mag gebruiken en vrijwaart hij BEMUTO tegen aanspraken van derden op dat punt.

Artikel 22. Projectfoto's en publicatie

22.1 BEMUTO maakt foto's en video's van de bestaande situatie, de voortgang en de oplevering. Zij gebruikt deze voor de uitvoering, de kwaliteitscontrole, het opleverdossier en als bewijs. De beelden zijn alleen toegankelijk voor personen die ze voor deze doelen nodig hebben en worden bewaard volgens de privacyverklaring van BEMUTO.

22.2 BEMUTO mag beelden van het door haar gerealiseerde werk gebruiken op haar website, in haar portfolio, in offertes en presentaties en op haar socialemediakanalen, op voorwaarde dat de beelden geen personen, adres, kenteken, locatiegegevens of vertrouwelijke bedrijfsinformatie bevatten en geen beveiligingsvoorzieningen tonen. BEMUTO verwijdert locatiegegevens uit de bestanden voordat zij deze publiceert en houdt rekening met redelijke aanwijzingen van de opdrachtgever over vertrouwelijkheid.

22.3 Voor de publicatie van beelden waarop personen herkenbaar zijn, van de naam of het logo van de opdrachtgever, van het adres en van een herkenbare klantreferentie vraagt BEMUTO vooraf afzonderlijk toestemming. Daarbij vermeldt zij om welke beelden of gegevens het gaat, op welke kanalen zij deze wil gebruiken en met welk doel. Weigeren of intrekken van de toestemming heeft geen gevolgen voor de opdracht.

22.4 De toestemming van de opdrachtgever geldt niet voor andere personen die in beeld zijn, zoals bewoners, medewerkers of bezoekers. Aan hen vraagt BEMUTO zelf toestemming voordat zij herkenbare beelden van hen publiceert.

22.5 Een gegeven toestemming kan op ieder moment worden ingetrokken via info@bemuto.nl. BEMUTO stopt dan met verder gebruik en verwijdert de beelden binnen 30 dagen uit de kanalen die zij zelf beheert. Kopieën die onafhankelijke derden al hebben verspreid, kan BEMUTO niet altijd terughalen; op verzoek spant zij zich in om verwijdering te vragen.

22.6 BEMUTO respecteert de auteursrechten van derden op het ontwerp, zoals die van een architect, en vermeldt de maker waar dat passend is.

22.7 Dit artikel is geen toestemming voor de verwerking van persoonsgegevens. Waar de privacywetgeving toestemming vereist, vraagt BEMUTO die afzonderlijk.

Artikel 23. Persoonsgegevens

23.1 BEMUTO verwerkt persoonsgegevens zoals beschreven in haar privacyverklaring op www.bemuto.nl/privacybeleid. De privacyverklaring is informatie over de verwerking en maakt geen deel uit van de overeenkomst.

23.2 Verstrekt de opdrachtgever persoonsgegevens van zijn medewerkers, huurders of andere betrokkenen aan BEMUTO, dan informeert hij hen daarover voor zover de wet dat van hem verlangt.

Artikel 24. Toepasselijk recht en geschillen

24.1 Op de offerte en de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Het Weens Koopverdrag is niet van toepassing.

24.2 Partijen proberen een geschil eerst in overleg op te lossen. Dat staat er niet aan in de weg dat een partij een geschil aan de rechter voorlegt.

24.3 Geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Den Haag, tenzij de wet dwingend een andere rechter aanwijst. BEMUTO mag een geschil ook voorleggen aan de rechter die zonder deze bepaling bevoegd zou zijn. Arbitrage of bindend advies geldt alleen als partijen dat schriftelijk overeenkomen.

Artikel 25. Versies en wijziging van deze voorwaarden

25.1 Op een overeenkomst is de versie van deze voorwaarden van toepassing die BEMUTO bij de offerte of de overeenkomst heeft verstrekt.

25.2 Een nieuwe versie geldt voor offertes en overeenkomsten vanaf de datum waarop zij is vastgesteld. Voor een lopende overeenkomst geldt een nieuwe versie alleen als partijen dat afzonderlijk schriftelijk overeenkomen.

25.3 BEMUTO bewaart eerdere versies en stuurt de versie die op een overeenkomst van toepassing is op verzoek kosteloos toe.

25.4 Dit is versie 2.0 voor zakelijke opdrachtgevers, vastgesteld op 3 oktober 2026. Voor offertes die BEMUTO vanaf die datum uitbrengt, vervangt deze versie de versie 1.0 (juni 2026).