



Aannemer stopt en maakt de verbouwing niet af: wat kunt u doen?

Leg werkafspraken, laatste werkzaamheden en reacties vast.



LEES / ORDEN / BEWAAR

Van uw vraag naar een volgende stap

De aannemer komt niet meer opdagen? Leg werk en betalingen vast en laat hervatting, een laatste termijn of vervanging juridisch beoordelen.

Begin met overzicht

Als de aannemer wegblijft, zet dan eerst de stand van het werk, de reden van de stilstand en uw betalingen op een rij. Laat weten welke werkzaamheden nog ontbreken en vraag om een concrete hervattingsplanning. Schakel niet zonder beoordeling een vervanger voor het hele project in en stuur niet op eigen initiatief een algemene annulering. Bij een onbewoonbare woning, open bouwdelen, grote aanbetaling of een betwiste werkstop kan een advocaat bouwrecht bepalen welke stap uw positie beschermt. Deze gids betreft particuliere verbouwingen onder Nederlands recht.

Leg dit alvast klaar

- ☐ Afgesproken start of mijlpaal
- ☐ Laatste werkzaamheden
- ☐ Bericht van de aannemer



Uitleg bij uw situatie

Lees de uitleg en noteer wat u in uw eigen dossier nog moet laten beoordelen.

1. Stel vast wat feitelijk is gestopt

Noteer de laatste werkdag, de laatste toezegging en welke personen of materialen nog aanwezig zijn. Maak onderscheid tussen een aangekondigde pauze, onduidelijke vertraging en een uitdrukkelijke weigering om terug te komen. Een aannemer die één dag niet verschijnt, bevindt zich niet vanzelf in dezelfde situatie als een partij die schriftelijk laat weten de opdracht niet meer uit te voeren.

Maak per ruimte een overzicht van gereed, onvoltooid en mogelijk onveilig werk. Foto's met datum, de oorspronkelijke planning en berichten over nieuwe afspraken helpen daarbij. Vermeld ook welke werkzaamheden door anderen worden uitgevoerd. Zo voorkomt u dat een latere discussie over ontbrekende onderdelen wordt vertroebeld doordat niet meer duidelijk is wie waarvoor verantwoordelijk was.

2. Controleer overeenkomst, planning en prijsafspraken

Zoek de aanvaarde offerte, werkomschrijving, voorwaarden en afspraken over begin en einde. Is een harde opleverdatum overeengekomen of gaat het om een indicatie? Werden later nieuwe data aanvaard? Geef die latere berichten ook aan uw adviseur. De betekenis van een termijn kan niet betrouwbaar worden afgeleid uit alleen de datum in een oude planning.

Splits betalingen in aanbetaling, termijnen en meerwerk. Laat bij een betalingsconflict beoordelen of de aannemer een grond voor opschorting aanvoert en of die grond klopt. Een verwijt aan de aannemer maakt uw eigen betalingsverplichtingen niet vanzelf ongedaan. Omgekeerd bewijst een openstaande factuur niet automatisch dat iedere werkstop gerechtvaardigd is; het verband tussen factuur en werk moet duidelijk zijn.

3. Vraag schriftelijk naar reden en hervatting

Beschrijf welke afspraken niet zijn nagekomen en vraag op welke datum de aannemer terugkomt, met welke capaciteit en welke resterende werkzaamheden hij dan uitvoert. Een antwoord dat het binnenkort gebeurt geeft weinig houvast. Vraag daarom om een planning die aansluit op de concrete nog openstaande onderdelen. Houd de toon feitelijk en vermijd beschuldigingen die niet zijn onderbouwd.

Bevestig telefonische toezeggingen per e-mail en bewaar originele berichten. Geef aan hoe toegang tot het werk mogelijk is. Als u de aannemer toegang weigert terwijl u tegelijk nakoming eist, kan een nieuw probleem ontstaan. Zijn er veiligheidsredenen om toegang te beperken, leg die dan vast en bespreek met uw adviseur hoe inspectie of gecontroleerde toegang kan worden georganiseerd.



Uitleg bij uw situatie (vervolg)

4. Onderzoek de noodzaak van een laatste termijn

ConsuWijzer beschrijft bij tekortschietend werk als gebruikelijke stap een schriftelijke laatste gelegenheid met een redelijke termijn. Bij een stilgeval bouwproject moet die termijn passen bij de tekortkoming en de werkzaamheden. Een standaardtermijn van twee dagen is niet automatisch bruikbaar voor het afronden van een dak, en twee weken is evenmin voor ieder probleem vanzelf redelijk.

Soms is een aanvullende kans niet nodig of niet zinvol, maar laat de concrete uitzondering beoordelen. Een verstreken streefdatum is niet zonder meer bewijs dat aan alle voorwaarden voor beëindiging is voldaan. Stuur daarom de volledige planning en correspondentie mee. De aparte gids over ingebrekestelling kan straks helpen bij de brief; deze pagina richt zich op de keuze tussen hervatten, veiligstellen en vervangen.

5. Beperk acute schade zonder het bewijs weg te nemen

Een onafgedekt dak of blootliggende installatie kan direct handelen nodig maken. Leg vóór een noodmaatregel vast wat u ziet en waarom uitstel schade kan vergroten. Laat waar mogelijk een onafhankelijke deskundige de situatie beschrijven. Vraag de nooduitvoerder om werkzaamheden en kosten apart te documenteren, zodat tijdelijke bescherming niet ongemerkt wordt vermengd met voltooiing van de hele opdracht.

Geef de oorspronkelijke aannemer, voor zover verantwoord, gelegenheid kennis te nemen van de situatie. Vraag advies als inspectie en urgente bescherming botsen. Bewaar verwijderde onderdelen alleen wanneer dat veilig en praktisch verantwoord is, en leg anders de toestand zorgvuldig vast. Een keuze om gevaar te beperken geeft nog geen automatisch recht op vergoeding van elk bedrag dat een derde factureert.

6. Laat afronding, ontbinding en afrekening samen plannen

Voordat een vervanger begint, moet duidelijk zijn wat met het bestaande contract gebeurt en welk werk nog aan de eerste aannemer wordt gevraagd. Ontbinding wegens tekortschieten en opzegging omdat u wilt stoppen hebben verschillende gevolgen. ConsuWijzer maakt dat onderscheid expliciet. Gebruik daarom niet zonder beoordeling de woorden annuleren of per direct opzeggen wanneer u juist op een tekortkoming wilt reageren.

Laat vaststellen welk werk waarde heeft, welke betalingen daartegenover staan en welke onderdelen moeten worden hersteld of afgemaakt. Vraag een vervangende offerte met dezelfde afbakening, zodat prijsverschillen verklaarbaar blijven. Bij een procedure moet ook worden gecontroleerd of een geldig arbitrage- of geschillenbeding geldt. Het feit dat u een woning verbouwt bepaalt niet op zichzelf welke instantie bevoegd is.



Uitleg bij uw situatie (vervolg)

7. Fictief voorbeeld: keuken uitgebroken, aannemer onbereikbaar

Stel: een particuliere opdrachtgever heeft een groot deel van de renovatie betaald. De keuken is verwijderd en een muur staat open. De aannemer heeft twee keer een nieuwe startdag genoemd en reageert daarna niet meer. Een andere aannemer biedt aan direct alles af te maken, maar wil de bestaande constructie eerst verwijderen.

De voorbereiding begint met foto's, de betalingsstaat en alle beloofde hervatdata. Een deskundige kan helpen de huidige toestand en noodzakelijke tijdelijke bescherming te onderscheiden van voltooiing. Daarna kan een advocaat de juiste brief en contractstap beoordelen. Dit is een fictief voorbeeld, geen succesverhaal of garantie dat de extra kosten volledig verhaalbaar zijn.

8. Checklist voor hulp bij een stilgevalen verbouwing

Meld direct of de woning veilig en bewoonbaar is. Zet de laatst toegezegde werkdag en de eerstvolgende kritieke datum bovenaan. Vraag om één samenhangende strategie voor voortgang, bewijs en afrekening, zodat een nieuwe aannemer niet start voordat de juridische uitgangspunten helder zijn.

- ☐ Offerte, werkomschrijving, voorwaarden en oorspronkelijke en aangepaste planning.
- ☐ Facturen, betaalbewijzen en uitsplitsing van vooruitbetaald werk.
- ☐ Foto's en overzicht van uitgevoerd, onafgemaakt en onveilig werk.
- ☐ Berichten over afwezigheid, hervatting en de opgegeven reden voor stilstand.
- ☐ Deskundigenbevindingen, noodmaatregelen en afzonderlijke vervangende offertes.



Veelgestelde vragen

Kan ik direct iemand anders het werk laten afmaken?

Laat eerst beoordelen welke kans de oorspronkelijke aannemer nog moet krijgen en wat met het contract gebeurt. Acute veiligheidsmaatregelen vragen hun eigen afweging en documentatie.

Moet ik altijd precies veertien dagen geven?

Nee. Een redelijke termijn hangt af van wat nog moet worden gedaan en de omstandigheden. Ook eventuele uitzonderingen moeten concreet worden beoordeeld.

Is stoppen hetzelfde als faillissement?

Nee. Onbereikbaarheid bewijst geen uitgesproken faillissement. Controleer signalen en laat een daadwerkelijk faillissement als afzonderlijke situatie beoordelen.

Krijg ik mijn hele aanbesteding terug?

Dat volgt niet automatisch. De contractgrond, waarde van uitgevoerd werk, betalingen en mogelijke tegenvorderingen moeten gezamenlijk worden onderzocht.



Mijn werkblad

Digitaal invulbaar en printbaar. Geen e-mailadres nodig.

Uw voorbereiding blijft van u

Vul alleen in wat u weet. Bewaar originelen apart. Noteer bij twijfel welke informatie u nog moet opvragen. Laat termijnen en ingrijpende stappen afzonderlijk beoordelen.

Afgesproken start of mijlpaal

Laatste werkzaamheden

Bericht van de aannemer

Uw verzoek om reactie



Mijn werkblad (vervolg)

Mijn volgende stap

Welke vraag stel ik aan mijn adviseur en welke afspraak maak ik?

Afspraak / datum / wie bewaakt de vervolgstap?

Bronnen en gebruik

ACM ConsuWijzer - niet goed uitgevoerd werk | 2026-10-23

ACM ConsuWijzer - klus, opleiding of opdracht annuleren | 2026-10-23

Rechtspraak - rechtszaak beginnen tegen particulier of organisatie | 2026-10-23

Nog niet juridisch gecontroleerd. Algemene informatie, geen oordeel over uw zaak. Deze PDF heeft geen verzendknop. Bewaar een kopie en controleer na opslaan of uw ingevulde antwoorden bewaard zijn.