

ALGEMENE VOORWAARDEN ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN



Inhoudsopgave



Inhoudsopgave.....	1
Inhoudsopgave.....	2
Algemene Bepalingen	3
Artikel 1 - Begripsbepalingen.....	3
Artikel 2 - Toepasselijkheid.....	3
Artikel 3 - Algemene verplichtingen opdrachtnemer.....	4
Artikel 4 - Algemene verplichtingen opdrachtgever	5
Artikel 5 - Algemene uitvoeringsvoorschriften	5
Artikel 6 - Technische uitvoeringsvoorschriften.....	8
Artikel 7 - Schade tijdens uitvoering.....	8
Artikel 8 - Verzekering	9
Artikel 9 - Ketenaansprakelijkheidsregeling/Verleggingsregeling BTW	9
Artikel 10 - Wet arbeid vreemdelingen	11
Artikel 11 - Wet aanpak schijnconstructies	11
Artikel 12 - Betaling	12
Artikel 13 - Facturen	13
Artikel 14 - Arbeidsomstandigheden	13
Artikel 15 - Milieu	14
Artikel 16 - Geschillenbeslechting.....	14
Artikel 17 - Opschorting, ontbinding en schadevergoeding	15
Artikel 18 - Wijziging rechtspersoon opdrachtnemer	16
Artikel 19 - Gedragsregels	16
Artikel 20 – Verwerking persoonsgegevens.....	17
Niet Planmatig onderhoud	19
Artikel 21 - Totstandkoming overeenkomst.....	19
Artikel 22 - Aanvang werkzaamheden	19
Artikel 23 - Oplevering bij Mutatieonderhoud	20
Artikel 24 - Oplevering bij reparatie- of renovatieonderhoud	20
Artikel 25 - Meer- en minderwerk; vaste prijs.....	21
Artikel 26 - Verantwoordelijkheden na oplevering bij mutatieonderhoud	21
Artikel 27 - Verantwoordelijkheden na oplevering bij reparatie- of renovatieonderhoud.....	22
Planmatig onderhoud	23
Artikel 28 - Totstandkoming overeenkomst.....	23
Artikel 29 - Aanvang werkzaamheden	23
Artikel 30 - Oplevering en toezicht.....	23
Artikel 31 - Vertraging en kortingen	24
Artikel 32 - CAR-verzekering	24
Artikel 33 - Zekerheidsstelling.....	26
Artikel 34 - Meer- en minderwerk.....	27
Artikel 35 - Melding Inspectie SZW.....	28
Artikel 36 - Verantwoordelijkheid na oplevering	28

Algemene Voorwaarden Onderhoudswerkzaamheden WormerWonen

Algemene Bepalingen

Artikel 1 - Begripsbepalingen

- | | |
|----------------------------|--|
| 1.1. - opdrachtgever | Stichting WormerWonen, gevestigd te Wormer; |
| 1.2. - opdrachtnemer | ieder die in opdracht van opdrachtgever werkzaamheden verricht aan onroerend goed eenheden (o.g.e.) van opdrachtgever; |
| 1.3. - onderaannemer | een ieder die in opdracht van een opdrachtnemer werkzaamheden verricht aan o.g.e. van opdrachtgever; |
| 1.4. - o.g.e. | onroerend-goedeheid: woning, garage, schuur, bedrijfs- of winkelruimte en aanhorigheden, verhuurd of beheerd door opdrachtgever; kan afhankelijk van de context ook in meervoud (onroerend-goedeenheden) bedoeld zijn; |
| 1.5. - reparatieonderhoud | incidentele werkzaamheden die tot herstel van gebreken aan o.g.e. leiden, waaronder werkzaamheden die tot herstel van door brand, storm, inbraak, vandalisme en dergelijke veroorzaakte schade aan de o.g.e. leiden; |
| 1.6. - mutatieonderhoud | werkzaamheden die nodig zijn om een o.g.e. in een staat te brengen die bij aanvang van de huur in redelijkheid verwacht mag worden; |
| 1.7. - renovatieonderhoud | werkzaamheden (niet project- of seriematig) die nodig zijn om een bewoonde o.g.e. in een staat te houden die gedurende de looptijd van de huur in redelijkheid verwacht mag worden; |
| 1.8. - planmatig onderhoud | werkzaamheden aan de o.g.e. die project- of seriematig worden voorbereid en verricht; |
| 1.9. - vakantieperiode | een aaneengesloten periode van meer dan drie werkdagen waarin door opdrachtnemer geen werkzaamheden worden verricht; |
| 1.10. - werkdag | een kalenderdag, niet zijnde een algemeen erkende feestdag als bedoeld in algemene termijnenwet, een daarmee bij of krachtens die wet gelijkgestelde dag of een bij of krachtens voor personeel van opdrachtnemer geldende collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet-individuele vrije dag; |
| 1.11. werkzaamheden | verrichtingen van stoffelijke aard, schoonmaak daaronder mede begrepen. |

Artikel 2 - Toepasselijkheid

- 2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten voor de uitvoering van werkzaamheden waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard en die de opdrachtgever door middel van een opdrachtbrief of een werkopdracht - dan wegens spoedeisendheid op andere wijze - aan een opdrachtnemer heeft opgedragen.

- 2.2 De Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken (U.A.V.) zijn uitdrukkelijk niet van toepassing.
- 2.3 Eventuele eigen voorwaarden van de opdrachtnemer worden door opdrachtgever uitdrukkelijk van de hand gewezen en zijn nimmer op de onder lid 1 van dit artikel genoemde overeenkomsten van toepassing. Door aanvaarding van een aanbod van opdrachtgever tot het aangaan van een overeenkomst of door met de uitvoering van opgedragen werkzaamheden een aanvang te maken, erkent de opdrachtnemer, behoudens indien en voor zover door opdrachtgever schriftelijk anders is vastgelegd, dat deze algemene voorwaarden daarop van toepassing zijn.
- 2.4 Indien enig beding, deel uitmakend van deze algemene voorwaarden of van de overeenkomst nietig zou zijn of vernietigd wordt, blijven de overeenkomst en/of de algemene voorwaarden voor het overige in stand en zal het desbetreffende beding in overleg tussen partijen onverwijld worden vervangen door een beding dat de strekking van het oorspronkelijke beding zoveel mogelijk benadert.
- 2.5 Aan eventuele overeengekomen afwijkingen van deze voorwaarden kan opdrachtnemer bij vervolgovereenkomsten geen rechten ontleenen.
- 2.6 Ingeval van onderlinge onverenigbaarheid geldt dat de tussen partijen gesloten overeenkomst prevaleert boven deze voorwaarden.

Artikel 3 - Algemene verplichtingen opdrachtnemer

- 3.1 De opdrachtnemer is verplicht de opgedragen werkzaamheden uit te voeren naar hetgeen in deze algemene voorwaarden is bepaald, alsmede naar hetgeen tussen partijen in een afzonderlijke overeenkomst wordt bepaald.
- 3.2 Bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden moet de opdrachtnemer gevolg geven aan de orders en aanwijzingen, die hem door een aangewezen vertegenwoordiger dan wel contactpersoon van opdrachtgever worden gegeven.
- 3.3 De wijze van uitvoering van de werkzaamheden moet zodanig zijn dat voor opdrachtgever dan wel voor derden geen nodeloze hinder is te duchten. De opdrachtnemer dient de werkzaamheden zodanig uit te voeren, dat daardoor schade aan persoon, goed en milieu wordt voorkomen.
- 3.4 De opdrachtnemer draagt zorg voor orde en veiligheid op de plaats waar de opgedragen werkzaamheden worden verricht.
- 3.5 De opdrachtnemer moet van de op het werk of in verband met het werk plaatshebbende ongelukken, rampen of conflicten van welke aard ook, onverwijld kennis geven aan opdrachtgever en alle verlangde inlichtingen verschaffen. Tevens dient de opdrachtnemer al datgene in het werk stellen dat nodig is om de omvang van het probleem zo beperkt mogelijk te houden.
- 3.6 De opdrachtnemer draagt zorg voor de tijdige verkrijging van vergunningen, ontheffingen en dergelijke beschikkingen, die eventueel nodig zijn voor de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden. De daarmee samenhangende waarborgsommen en precario zijn voor rekening van de opdrachtnemer. Van de benodigde door de opdrachtnemer verzorgde, tijdelijke vergunningen/ontheffingen met de daarbij behorende voorwaarden/bepalingen zal de opdrachtnemer een afschrift verstrekken aan opdrachtgever. De opdrachtnemer informeert het lokale bouw- en woningtoezicht voor aanvang van constructieve

werkzaamheden en bijzondere activiteiten tijdens de bouw conform de door de gemeente gestelde eisen.

- 3.7 De opdrachtnemer dient te allen tijde de in het kader van de door hem uitgevoerde werkzaamheden van belang zijnde wettelijke voorschriften en andere beschikkingen van overheidswege correct en adequaat na te volgen. Daarmee gemaakte kosten komen voor rekening van de opdrachtnemer, tenzij bij overeenkomst schriftelijk anders is overeengekomen.
- 3.8 De opdrachtnemer verplicht zich tot geheimhouding tegenover derden van alle tekeningen, modellen, constructies, schema's en andere bedrijfsinformatie en knowhow in de meest ruime zin van het woord, afkomstig van opdrachtgever die in het kader van uitvoering van de werkzaamheden ter kennis zijn gebracht of gekomen van de opdrachtnemer.
- 3.9 Het is opdrachtnemer niet toegestaan om zonder schriftelijke goedkeuring van opdrachtgever het werk door een onderaannemer te laten uitvoeren.

Artikel 4 - Algemene verplichtingen opdrachtgever

- 4.1 Opdrachtgever is in voorkomende gevallen verplicht zich er voor in te spannen, dat de opdrachtnemer toegang verkrijgt tot de o.g.e. waarin de opgedragen werkzaamheden moeten worden verricht.
- 4.2 Opdrachtgever kan zich in alle zaken die de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden betreffen, laten vertegenwoordigen door een vertegenwoordiger. De naam van deze vertegenwoordiger zal tijdig aan de opdrachtnemer bekend worden gemaakt.
- 4.3 Opdrachtgever zal de huurders van de in lid 1 bedoelde o.g.e. en zo nodig de omwonenden tijdig waarschuwen over de aard van de werkzaamheden en de periode waarin deze worden uitgevoerd. Eén en ander na en in overleg met de opdrachtnemer.
- 4.4 Nadat opdrachtgever aan opdrachtnemer heeft laten weten dat hij de huurders heeft gewaarschuwd als bedoeld in 4.3, informeert opdrachtnemer hen schriftelijk of telefonisch (afhankelijk van de omvang en urgentie van de werkzaamheden) voorafgaand aan de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden.

Artikel 5 - Algemene uitvoeringsvoorschriften

- 5.1 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden komen in elk geval de volgende kosten voor rekening van de opdrachtnemer:
 - a. tijdelijke aansluitingen;
 - b. aanleg en verwijdering van terreinleidingen;
 - c. verbruik van gas, water, elektriciteit en telefoon;
 - d. belastingen en heffingen zoals precario;
 - e. noodzakelijke herbestrating van openbare bestrating en andere noodzakelijke bijkomende herstelwerkzaamheden;
 - f. parkeerkosten;
 - g. bouwplaatsinrichting zoals keten, loodsen en sanitaire voorzieningen, (tijdelijke) afrasteringen e.d.
 - h. brandstof

- 5.2 De opdrachtnemer is slechts gerechtigd tot gebruik van collectieve voorzieningen (bijvoorbeeld elektra in een gemeenschappelijke ruimte) na voorafgaande toestemming van de aangewezen vertegenwoordiger. Daarbij kan een vergoeding worden afgesproken, die later bij de afhandeling van de factuur op het te betalen bedrag in mindering wordt gebracht. In voorkomende gevallen noteert de opdrachtnemer in aanwezigheid van een door opdrachtgever aangewezen vertegenwoordiger de begin- en eindstand van de (energie)meter
- 5.3 Wanneer de opdrachtnemer in het kader van de opgedragen werkzaamheden gebruik wenst te maken van zwaar materieel als steigers, opslag- en afvalcontainers, breekhamer en dergelijke, moet hij daarvoor vooraf toestemming verkrijgen van de betrokken aangewezen vertegenwoordiger.
- 5.4 De opgedragen werkzaamheden mogen alleen op werkdagen tussen 7.30 uur en 17.00 uur worden uitgevoerd, met dien verstande dat er voor 8.00 uur geen boor- en/of sloopwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd. Voor de uitvoering van werkzaamheden buiten voornoemde tijdsperiode dient vooraf toestemming te worden verkregen van de betrokken aangewezen vertegenwoordiger en/of bewoner. Indien opdrachtgever toestemming verleent voor werkzaamheden buiten voornoemde tijdsperiode, zijn de kosten verbonden aan het hiervoor benodigde extra inzet van opdrachtgever geheel voor rekening van de opdrachtnemer, tenzij de opdrachtnemer aantoont dat de noodzaak van deze extra inzet voor rekening en risico van opdrachtgever komt. Er behoeft geen toestemming te worden verkregen voor reparaties en/of het verhelpen van storingen, waarbij de veiligheid en/of het comfort van bewoners in hoge mate in het geding is, met betrekking tot glazen ruiten, liftinstallaties, automatische toegangsdeuren, hydrofoorinstallaties en CV- en warmwaterinstallaties.
- 5.5 De opdrachtnemer dient de opgedragen werkzaamheden zoveel mogelijk met dezelfde werknemers uit te voeren. Gedurende de uitvoering van het werk mogen de met de uitvoering belaste leidinggevende personen niet vervangen worden zonder voorafgegane schriftelijke goedkeuring van opdrachtgever.
- 5.6 De omgeving waarin de opgedragen werkzaamheden worden verricht, moet na afronding de werkzaamheden in dezelfde staat worden teruggebracht als aangetroffen bij de aanvang van de werkzaamheden. Op verzoek van opdrachtgever wordt dit met een schouw vastgelegd. Alle materiaalresten dienen te worden verwijderd. Zo nodig wordt de werkplek schoongemaakt. Bij werkzaamheden in een o.g.e. in bewoonde staat, zorgt de opdrachtnemer voor voldoende tijdelijke bescherming van vloeren en huisraad. Aan het einde van elke werkdag moet die o.g.e. 'bezemschoon' worden achtergelaten. De opdrachtnemer draagt er zorg voor dat de veiligheid van de in een o.g.e. aanwezige installaties gedurende de uitvoering van de werkzaamheden is gewaarborgd.
- 5.7 Het bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden ontstane afval dient door de opdrachtnemer zo snel mogelijk via stortkokers, glijgoten of andere voorzieningen, indien voorhanden, te worden verzameld in daarvoor bestemde containers. Het afvoeren van afvalstoffen, in het bijzonder chemische afvalstoffen zoals verfstoffen, lege verfblikken, verpakkingen, oplosmiddelen en ander chemisch afval, dient met inachtneming van de wettelijke voorschriften te geschieden. Vuilcontainers dienen afsluitbaar te zijn en veilig te zijn opgesteld. Gedurende het weekend en de avonden dienen deze te allen tijde afgesloten te zijn. Tijdens vakantieperiodes dienen de afvalcontainers van het werk te worden afgevoerd.
- 5.8 De opdrachtnemer dient zich te allen tijde op de hoogte te stellen van de staat en toestand van de omgeving, waarin hij de opgedragen werkzaamheden dient te verrichten. Indien de aard en omvang van het werk dat vereist, zal de opdrachtnemer voorafgaande aan de

uitvoering onderzoek verrichten naar de staat van de belendende percelen. In dat geval verstrekt de opdrachtnemer aan opdrachtgever een door een beëdigd makelaar, taxateur of expertisebureau opgesteld rapport van de staat waarin de belendingen en het werkterrein verkeren. De opdrachtnemer dient in dit rapport door middel van foto's en omschrijvingen de eventuele gebreken van voornoemde percelen en opstallen met toebehoren (schuren, hekken, tuinmuren, stoepen, beplantingen, enzovoorts) vast te leggen hetgeen zoveel mogelijk in het bijzijn van de eigenaars dient te geschieden. De opdrachtnemer stelt de eigenaars en de bewoners/ huurders van de desbetreffende percelen vooraf schriftelijk in kennis van zijn voornemen tot opnemning en van de datum waarop dat zal geschieden, evenals van de datum waarop hij het werk aanvangt. Indien bepaalde bewoners/ huurders de toegang weigeren aan de opdrachtnemer, worden de eigenaars van deze percelen hiervan schriftelijk in kennis gesteld met het verzoek deze bewoners/ huurders alsnog te bewegen toegang te verlenen. Het rapport wordt door de opdrachtnemer en door de eigenaars ondertekend en gedateerd naar datum van opnemning en vervolgens in tweevoud aan opdrachtgever overgelegd en in enkelvoud per aangetekende post aan de betreffende eigenaars toegezonden. Eventuele bezwaren tegen de inhoud van het rapport dienen door de opdrachtnemer onverwijld aan opdrachtgever schriftelijk kenbaar te worden gemaakt. De opdrachtnemer zal tegenover opdrachtgever geen recht op schadevergoeding of enig ander recht kunnen doen gelden voor vertraging of verandering aan het werk, ontstaan door geschillen tussen de opdrachtnemer en de rechthebbenden en/of gebruikers van de belendende percelen. Tevens beperkt de opnemning verwerkt in het rapport niet de eventuele aansprakelijkheid van de opdrachtnemer voor schade aan deze of andere percelen in de nabijheid van het werk. De eigenaars en/of gebruikers van de belendende percelen worden tijdig en deugdelijk door de opdrachtnemer op de hoogte gesteld van het tijdstip van aanvang en de (globale) uitvoeringsduur van het werk. De opdrachtnemer moet doen wat nuttig of nodig is ter voorkoming van schade aan omliggende bebouwing alles in de ruimste zin van het woord. De opdrachtnemer houdt opdrachtgever omtrent e.e.a. voortdurend op de hoogte.

- 5.9 Bij werkzaamheden in de grond vergewist de opdrachtnemer zich van de aanwezigheid of afwezigheid en ligging van leidingen en kabels. De opdrachtnemer meldt de aanvang van de uitvoering van de (graaf)werkzaamheden, waarbij mogelijk in de grond aanwezige kabels en leidingen betrokken zijn, conform de grondroedersregeling (Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten; WION) aan het daarvoor bestemde digitaal loket van het Kadaster (Klic-online). Vóór de aanvang van de werkzaamheden waarbij in de grond aanwezige kabels en leidingen betrokken zijn, traceert de opdrachtnemer de ligging hiervan en draagt hij er zorg voor dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden daaraan geen schade ontstaat. De opdrachtnemer draagt er zorg voor dat de ontvangen gegevens over in de grond aanwezige kabels en leidingen op de bouwplaats aanwezig zijn en instrueert uitvoerend en machine bedienend personeel. De opdrachtnemer is aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van de werkzaamheden veroorzaakt aan of door in de grond aanwezige kabels en leidingen.
- 5.10 Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen de werknemers van de opdrachtnemer de gedragscode van opdrachtgever na te leven. Deze gedragscode is als artikel 19 in deze voorwaarden opgenomen en maakt onverkort onderdeel uit van deze algemene voorwaarden en de overeenkomst waarop deze voorwaarden van toepassing zijn verklaard.
- 5.11 De opdrachtnemer dient bij ongunstige weersomstandigheden het werk en de o.g.e. zorgvuldig te beschermen tegen vocht en koude.
- 5.12 De tijdstippen waarop de opdrachtnemer wegens vakantieperiodes geen werkzaamheden kan uitvoeren, worden tijdig en schriftelijk aan opdrachtgever gemeld. Naar aanleiding van de melding kunnen afspraken worden gemaakt over eventuele gedeeltelijke beschikbaarheid van (personeel van) de opdrachtnemer voor noodgevallen. Voor aanvang van het werk geeft

de opdrachtnemer een meldpunt door aan opdrachtgever voor het melden van calamiteiten, het werk betreffende, tijdens weekenden, feest- en vakantiedagen en andere dagen waarop de opdrachtnemer niet op het werk aanwezig is.

- 5.13 Het is de opdrachtnemer niet toegestaan tijdens vakantieperiodes steigers op het werk te laten staan.
- 5.14 Voor het maken van foto's, films of video-opnamen en dergelijke van het werk, het verlenen van medewerking daaraan en het geven van publiciteit inzake het werk of opdrachtgever zelf, is voorafgaande schriftelijke toestemming van opdrachtgever vereist.
- 5.15 Op verzoek van opdrachtgever plaatst de opdrachtnemer bouwboarden conform het format van opdrachtgever. De bouwboarden en/of reclameboarden behoeven de goedkeuring van opdrachtgever en dienen te voldoen aan de voorschriften van de plaatselijke overheden.
- 5.16 Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door omstandigheden die niet toerekenbaar zijn aan opdrachtnemer, gedurende tenminste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt.
- 5.17 Door opdrachtgever verstrekte tekeningen en informatie aan de opdrachtnemer is slechts informatief. De opdrachtnemer kan hieraan geen rechten ontleen.
- 5.18 Als opdrachtnemer sleutels in bruikleen krijgt van opdrachtgever om toegang te krijgen tot de o.g.e. voor het uitvoeren van werkzaamheden, dient hiervoor een sleuteluitgifte verklaring door de opdrachtnemer te worden ondertekend. Nadat de werkzaamheden zijn voltooid waarvoor de sleutels zijn uitgeleend levert de opdrachtnemer de sleutels weer in bij opdrachtgever. Indien sleutels zoek raken tijdens de periode dat de opdrachtnemer deze in zijn bezit heeft komen alle kosten voor aanschaf nieuwe sleutels inclusief het vervangen van sloten op rekening van de opdrachtnemer.

Artikel 6 - Technische uitvoeringsvoorschriften

- 6.1 Bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden dient de opdrachtnemer de volgende technische voorschriften in acht te nemen:
 - a. de voorschriften en normen zoals die zijn opgenomen in de bij de opdracht behorende werkschrijving;
 - b. de technische voorschriften uit de STABU-Standaard 2012;
 - c. de geldende wettelijke voorschriften en overheidsbeschikkingen;
 - d. eisen van regionale netbeheerders en Nederlandse Normen van de Stichting Nederlands Normalisatie Instituut (NEN normen).

Artikel 7 - Schade tijdens uitvoering

- 7.1 Alle schades veroorzaakt in verband met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden zijn voor rekening van de opdrachtnemer, onverminderd de aansprakelijkheid van de opdrachtnemer uit hoofde van wet, overeenkomst of gebruik.
- 7.2 De opdrachtnemer vrijwaart opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schades, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel.
- 7.3 De opdrachtnemer dient terstond alle schadegevallen en aanspraken, zoals bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel te melden bij opdrachtgever.

Artikel 8 - Verzekering

- 8.1 De opdrachtnemer dient de risico's die samenhangen met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden deugdelijk te verzekeren (daaronder met name begrepen schade aan eigendommen van opdrachtgever en derden). De verzekering dient primair te zijn. Op eerste verzoek dient opdrachtgever inzage te worden gegeven in de desbetreffende polis. Tevens dienen op verzoek stukken te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de in verband met de verzekering verschuldigde premies zijn betaald.
- 8.2 De opdrachtgever kan bij grote risicovolle werkzaamheden, bij werkzaamheden waarbij meerdere opdrachtnemers betrokken zijn of bij werkzaamheden waarbij een redelijke kans op aanzienlijke gevolgschade bestaat, verlangen dat de opdrachtnemer een Construction All Risk (CAR) verzekering afsluit. De keuze van de CAR-verzekering behoeft de goedkeuring van opdrachtgever. De opdrachtnemer zal daartoe de polis en de voorwaarden van de CAR-verzekering vóór de aanvang van de werkzaamheden ter beoordeling aan opdrachtgever voorleggen. De verzekering biedt primaire dekking. Indien de opdracht betrekking heeft op ander onderhoud dan planmatig onderhoud kan opdrachtgever bepalen dat artikel 32 ("CAR-verzekering") zoveel mogelijk van toepassing is.

Artikel 9 - Ketenaansprakelijkheidsregeling/Verleggingsregeling BTW

- 9.1 Opdrachtnemer dient te beschikken over en steeds op eerste verzoek van opdrachtgever te overleggen:
- zijn vestigingsvergunning, voor zover vereist;
 - een recent uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel;
 - een geldig identiteitsbewijs en loonstaten van alle op het werk in te zetten arbeidskrachten;
 - een manurenregister, welke per op het werk in te zetten arbeidskracht naam, burgerservicenummer (BSN), loonheffingnummer Belastingdienst en aantal gewerkte uren per datum vermeldt;
 - een G-rekening en de schriftelijke G-rekeningovereenkomst.
- 9.2 De opdrachtnemer dient op het eerste verzoek van opdrachtgever een 'schone' verklaring van de Belastingdienst te verstrekken omtrent zijn betalingsgedrag ter zake van de afdracht van loonheffing en premies werknemersverzekeringen, die niet ouder is dan twee maanden. Na voltooiing van de opdracht overhandigt opdrachtnemer op eerste verzoek een kopie van het manurenregister, identiteitsbewijzen en van de loonstaten als bedoeld in de onderdelen 9.1 sub c en d.
- 9.3 De opdrachtnemer mag bij de uitvoering van het werk slechts gebruik maken van onderaannemers, indien hij daarvoor de voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft gekregen van opdrachtgever. Alle voor het werk in te schakelen onderaannemers moeten in ieder geval beschikken over een geblokkeerde rekening (G-rekening), zoals bedoeld in de Uitvoeringsregeling Inleners-, keten-, en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004. De opdrachtnemer blijft niettemin tegenover opdrachtgever voor bedoelde onderaannemers ten volle verantwoordelijk. De opdrachtnemer mag bij de uitvoering van het werk slechts gebruik maken van ZZP-ers indien hij daarvoor de voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft gekregen van opdrachtgever en indien opdrachtnemer en de ZZP-er er beiden schriftelijk voor in staan dat de ZZP-er het werk niet zal uitbesteden aan een derde. Opdrachtgever is niettemin te allen tijde gerechtigd een door de opdrachtnemer voorgestelde onderaannemer af te wijzen; dit zal nimmer leiden tot een schadeclaim door de opdrachtnemer hoe ook genoemd. opdrachtgever is te allen tijde bevoegd haar eens gegeven toestemming tot inschakeling van een betreffende onderaannemer in te trekken in geval van niet voldoen aan voornoemde bepalingen. Alle consequenties hieruit voortvloeiende zijn voor rekening en risico van de opdrachtnemer.

- 9.4 De opdrachtnemer mag bij de uitvoering van het werk slechts gebruik maken van personeel dat hem door derden ter beschikking is gesteld, indien hij daarvoor de voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft verkregen van opdrachtgever. De opdrachtnemer blijft niettemin tegenover opdrachtgever voor bedoeld personeel ten volle verantwoordelijk.
- 9.5 De opdrachtnemer verschaft zo spoedig mogelijk na de opdracht van het werk de gegevens die opdrachtgever nodig heeft, om te kunnen voldoen aan de hem in de Uitvoeringsregeling Inleners-, keten-, en opdrachtgeveraansprakelijkheid 2004 opgelegde verplichtingen, in het bijzonder ten aanzien van storting op de G-rekening.
- 9.6 Van elke declaratie van de opdrachtnemer zal het gedeelte, dat betrekking heeft op in verband met het werk verschuldigde loonheffing en premies werknemersverzekeringen, worden gestort op de G-rekening van de opdrachtnemer. Indien partijen in overleg geen andere afspraken maken, geldt een percentage van 37,5% van de totale opdrachtsom dat op de G-rekening van de opdrachtnemer zal worden gestort. Het loonkostenaandeel verschilt per branche en per opdracht en zal in overleg met opdrachtgever worden vastgesteld. Onverminderd het vorenstaande is opdrachtgever gerechtigd genoemd percentage te wijzigen indien zij op grond van de haar ten dienste staande gegevens redelijkerwijs tot het oordeel kan komen dat door opdrachtnemer ter zake van de uitvoering van de overeenkomst in feite een hoger bedrag aan sociale verzekeringspremies en loonbelasting verschuldigd zal zijn dan is vastgesteld.
- 9.7 Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd het gedeelte van de facturen, dat betrekking heeft op de door de opdrachtnemer verschuldigde loonheffing en premies werknemersverzekeringen, rechtstreeks aan de Belastingdienst te voldoen. Opdrachtgever zal deze stortingen in mindering brengen op de door hem verschuldigde termijnen van de opdrachtsom. Voordat opdrachtgever daartoe overgaat, zal hij de opdrachtnemer daarover schriftelijk inlichten.
- 9.8 De opdrachtnemer is tegenover opdrachtgever gehouden te voldoen aan zijn wettelijke verplichtingen tot afdracht van loonheffingen die verband houden met het opgedragen werk.
- 9.9 Het is de opdrachtnemer niet toegestaan de delen van zijn vorderingen op opdrachtgever, die op de G-rekening te storten bedragen betreffen, te cederen dan wel te verpanden.
- 9.10 De opdrachtnemer vrijwaart opdrachtgever voor alle eventuele aanspraken, die door de Belastingdienst worden gemaakt, alsmede tegen eventuele op die wet gebaseerde verhaalaanspraken van onderaannemers.
- 9.11 De hierboven opgenomen bepalingen dienen door de opdrachtnemer te worden opgenomen in door hem ter zake van het werk af te sluiten overeenkomsten met onderaannemers.
- 9.12 Indien opdrachtgever door de Belastingdienst is aangesproken tot betaling van belastingen en premies, verschuldigd door de opdrachtnemer, een door de opdrachtnemer ingeschakelde onderaannemer, een door de opdrachtnemer ingeschakelde arbeidskracht of een persoon of rechtspersoon lager in de keten, heeft opdrachtgever ter zake een verhaalsrecht op opdrachtnemer. Dit verhaalsrecht bedraagt, in afwijking van artikel 55 lid 1 en 2 Invorderingswet, het gehele bedrag dat door opdrachtgever aan de Belastingdienst is betaald vermeerderd met wettelijke rente en overige kosten waaronder de volledige kosten van juridische bijstand.
- 9.13 Opdrachtgever heeft ook een verhaalsrecht op opdrachtnemer, wanneer opdrachtnemer nalatig is in de nakoming van zijn CAO-verplichting jegens zijn werknemers en opdrachtgever ter zake wordt aangesproken. In dat geval is de omvang van de vordering van

opdrachtgever het door opdrachtgever betaalde bedrag vermeerderd met wettelijke rente en overige kosten waaronder de volledige kosten van juridische bijstand.

- 9.14 Indien de opdrachtnemer failliet is verklaard mag opdrachtgever al haar betalingsverplichtingen aan opdrachtnemer direct opschorten. Dit opschortingsrecht vervalt pas zodra opdrachtgever een schriftelijke verklaring van de Belastingdienst heeft ontvangen waaruit naar het oordeel van opdrachtgever blijkt dat hij op grond van de Ketenaansprakelijkheidsregeling niet aansprakelijk kan worden gesteld voor door opdrachtnemer of andere in lid 12 bedoelde personen of rechtspersonen niet afgedragen belastingen en/of premies.
- 9.15 Op alle overeenkomsten als bedoeld in 2.1 wordt geacht de Ketenaansprakelijkheidsregeling en de verleggingsregeling uit de Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing te zijn. Indien opdrachtnemer van mening is dat dit voor de door hem uit te voeren opdracht niet geldt, dan kan hij schriftelijk en gemotiveerd aan opdrachtgever verzoeken om ontheffing van dit artikel en de overige specifiek daarmee gemoeide bepalingen uit deze voorwaarden. Opdrachtgever blijft in geval van gerede twijfel gerechtigd om toepassing van de Ketenaansprakelijkheidsregeling en de verleggingsregeling te verlangen.
- 9.16 De ter zake van de werkzaamheden verschuldigde omzetbelasting (BTW) is verlegd conform de de verleggingsregeling uit de Wet op de omzetbelasting 1968, welke verlegging op de factuur vermeld dient te worden. De opdrachtnemer dient deze bepaling in eventueel door hem af te sluiten onderaannemingsovereenkomsten op te nemen.
- 9.17 Opdrachtnemer verstrekt op eerste verzoek van opdrachtgever alle gegevens van personen die voor de uitvoering van het werk worden ingezet en die betrekking hebben op vaststelling van de de identiteit van die personen. De opdrachtnemer dient de bedoelde gegevens per persoon te hebben vastgelegd op het moment dat die persoon voor de uitvoering van het werk wordt ingezet en dient die gegevens gedurende het werk actueel te houden.

Artikel 10 - Wet arbeid vreemdelingen

- 10.1 Opdrachtnemer staat er voor in dat hij alle hem in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen opgelegde verplichtingen tijdig en correct zal nakomen.
- 10.2 Opdrachtnemer verplicht zich ertoe de verplichtingen die hem op grond van het vorige lid van dit artikel zijn opgelegd ook op te leggen aan alle onderaannemers die hij ten behoeve van de uitvoering van het werk inschakelt en de nakoming van deze verplichting ten genoegen van opdrachtgever aan te tonen.
- 10.3 Opdrachtnemer vrijwaart opdrachtgever voor de mogelijke gevolgen, daaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen de oplegging van een eventuele administratieve boete, ingeval van een tekortkoming in de nakoming van de in de vorige leden opgelegde verplichtingen.

Artikel 11 - Wet aanpak schijnconstructies

- 11.1 Ter voorkoming van aansprakelijkheid van opdrachtgever op grond van de Wet aanpak schijnconstructies en artikel 7:616a en 7:616b Burgerlijk Wetboek, gelden de volgende verplichtingen:
- a. opdrachtnemer houdt zich in de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden aan geldende wet- en regelgeving en zal geldende, met die wet- en regelgeving in

- overeenstemming zijnde, arbeidsvoorwaarden naleven (waaronder een van toepassing zijnde cao);
- b. opdrachtnemer beschikt over een door een certificerende instelling afgegeven certificaat of keurmerk ter zake van het tegengaan van onderbetaling en zal de daaraan verbonden voorwaarden, richtlijnen et cetera naleven.
 - c. opdrachtnemer legt alle arbeidsvoorwaardelijke afspraken ten behoeve van de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden op een inzichtelijke en toegankelijke wijze vast;
 - d. opdrachtnemer verschaft desgevraagd aan bevoegde instanties toegang tot deze arbeidsvoorwaardelijke afspraken en werkt mee aan controles, audits of loonvalidatie;
 - e. opdrachtnemer verschaft desgevraagd aan opdrachtgever toegang tot deze arbeidsvoorwaardelijke afspraken indien opdrachtgever dit noodzakelijk acht in verband met het voorkomen van of de behandeling van een loonvordering aangaande verrichte arbeid ten behoeve van een bij of krachtens de overeenkomst gegeven opdracht;
 - f. opdrachtnemer draagt er zorg voor dat hij gedurende de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden ingeschreven is en blijft in het handelsregister van de kamer van koophandel. Hij doet ter uitvoering van de opgedragen werkzaamheden alleen zaken met bedrijven die geregistreerd zijn in het handelsregister van de kamer van koophandel (of een daarmee gelijk te stellen handelsregister in het buitenland) en zo mogelijk met gecertificeerde onderaannemers.
- 11.2 Opdrachtnemer is verplicht om alle in lid 1, onder a tot en met f vermelde verplichtingen onverkort op te leggen aan alle partijen waarmee hij contracten aangaat ten behoeve van de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden. Opdrachtnemer is verplicht om hierbij tevens te bedingen dat deze partijen vervolgens bovenstaande contractverplichtingen onverkort opnemen in contracten die zij aangaan ten behoeve van de uitvoering van de desbetreffende opdracht.

Artikel 12 - Betaling

- 12.1 Betaling vindt plaats binnen dertig dagen nadat een factuur bij opdrachtgever in goede orde is binnengekomen en door of namens opdrachtgever is vastgesteld dat de desbetreffende opdracht naar behoren is afgehandeld, dan wel in geval van overeengekomen betaling in termijnen, door of namens opdrachtgever is vastgesteld dat de factuur conform het overeengekomen betalingsschema is uitgereikt en dat de ingediende (termijn) factuur overeenkomstig is met het (tot dan) naar behoren uitgevoerde werk.
- 12.2 Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd zijn betalingsverplichting op te schorten, indien opdrachtnemer enige verplichting voortvloeiende uit de overeenkomst en onderhavige algemene voorwaarden niet (meer) nakomt.
- 12.3 Opdrachtgever heeft het recht het bedrag van de factuur te verminderen met bedragen die de opdrachtnemer verschuldigd is aan opdrachtgever.
- 12.4 Opdrachtnemer doet hierbij onvoorwaardelijk en onherroepelijk afstand van een eventueel hem toekomend recht op retentie en/of reclame.
- 12.5 Opdrachtgever hanteert als uitgangspunt bij planmatig onderhoud het volgende termijnschema: 10% bij start werkzaamheden, 80% naar rato uitvoering werkzaamheden en 10% na afloop van de onderhoudstermijn.
Betaling van laatstbedoelde deel ad 10% zal plaatsvinden indien aan alle drie de hieronder vermelde voorwaarden is voldaan:

- de onderhoudstermijn van drie maanden is verstreken,
- de werkzaamheden (inclusief het afwerken van opleverpunten en andere gebreken) zijn door de wijkwoonconsulent goedgekeurd, en
- alle garantieverklaringen zijn door opdrachtgever ontvangen.

Artikel 13 - Facturen

- 13.1 Facturen dienen te voldoen aan de geldende vereisten uit of krachtens de Wet op de omzetbelasting 1968. Daarnaast dient opdrachtnemer op de facturen in ieder geval de volgende gegevens duidelijk en overzichtelijk te vermelden:
- het (werk)nummer van de opdrachtbrief of werkopdracht, waarvoor wordt gefactureerd;
 - de contactpersoon van opdrachtgever;
 - het adres of de complexnummer(s) waar de werkzaamheden zijn uitgevoerd, waarvoor wordt gefactureerd;
 - het bedrag (exclusief BTW) dat op de gewone rekening van de opdrachtnemer moet worden gestort, het loonsombedrag voor de loonheffingen dat begrepen is in het factuurbedrag (excl. BTW), alsmede het percentage en het bedrag van de loonsom (excl. BTW) dat door opdrachtgever op de G-rekening van opdrachtnemer moet worden overgemaakt;
 - het nummer van de G-rekening van de opdrachtnemer alsmede de naam van de bankinstelling;
 - een uitsplitsing van loon, materiaal en materieel;
 - datum of periode van uitvoering;
 - het toepasselijke BTW tarief (uitsplitsing van laag en hoog tarief);
 - dat de BTW wordt verlegd.
- 13.2 Facturen die niet voldoen aan de in lid 1 van dit artikel gestelde voorwaarden, worden door opdrachtgever niet geaccepteerd en onder aangeven van de reden van weigering aan de opdrachtnemer geretourneerd. De geldende betalingstermijn neemt dan pas een aanvang nadat opdrachtgever een factuur heeft ontvangen die wel aan de in lid 1 gestelde vereisten voldoet.
- 13.3 Facturen moeten aan opdrachtgever worden toegezonden uiterlijk 14 dagen na oplevering van het werk, dan wel bij overeengekomen termijnbetalingen, 14 dagen voor dag dat een betalingstermijn opeisbaar zal zijn.
- 13.4 Facturen dienen als pdf- of xmlbestand per e-mail te worden verzonden naar het adres wormerwonen@facturen.corporatiecloud.nl.

Artikel 14 - Arbeidsomstandigheden

- 14.1 De opdrachtnemer is in het kader van de uitvoering van het werk gehouden alle hem ingevolge de Arbeidsomstandighedenwet, het Arbeidsomstandighedenbesluit en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften opgelegde verplichtingen, tijdig en correct na te komen. De opdrachtnemer vrijwaart opdrachtgever tegen aanspraken van derden, die verband houden met het niet, niet tijdig of niet correct nakomen van deze verplichtingen.
- 14.2 Elk jaar, en in ieder geval bij opdrachtverstrekking, dient de opdrachtnemer aan te tonen dat de door hem op basis van artikel 5 van de Arbeidsomstandighedenwet op te stellen algemene Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) mede is afgestemd op de uit het contract voortvloeiende werkzaamheden en daarin verwoorde rechten en verplichtingen. De opdrachtnemer kan dit aantonen door:

- het ter hand stellen van een actuele, door een gecertificeerde Arbo-dienst goedgekeurde RI&E betrekking hebbend op de opgedragen werkzaamheden, of indien de opdrachtnemer niet meer dan 25 werknemers heeft, een niet langer dan drie jaar vóór opdrachtverstrekking voor de relevante branche goedgekeurde RI&E, en
- het overleggen van een geldig Veiligheids Certificaat opdrachtnemers (VCA), waarop de werkzaamheden uit het contract vermeld staan.

De opdrachtnemer zal de werkzaamheden uitvoeren overeenkomstig de in de RI&E of VCA aangegeven procedures en werkwijzen.

- 14.3 Wanneer in verband met de opgedragen werkzaamheden een Veiligheids- en Gezondheidsplan en/of een Veiligheids- en Gezondheidsdossier moeten worden opgesteld, dan wel coördinatoren moeten worden aangewezen, zal opdrachtnemer hiertoe onverwijld overgaan.
- 14.4 Wanneer in relatie tot de opgedragen werkzaamheden een Veiligheids- en Gezondheidsplan is opgesteld, zal de opdrachtnemer instaan voor de tijdige, correcte en volledige uitvoering daarvan.
- 14.5 Bij overeenkomst kan de opdrachtnemer door opdrachtgever aangewezen worden als coördinator in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.
- 14.6 Wanneer sprake is van de aanwijzing van een coördinator uitvoeringsfase, en de aanwijzing daarvan wordt opgedragen aan de opdrachtnemer, zal deze ervoor instaan, dat de door de aangestelde coördinator(en) uit te voeren taken, zoals omschreven in artikel 2.31 van het Arbeidsomstandighedenbesluit, tijdig, correct en volledig zullen worden uitgevoerd.
- 14.7 Indien de opdrachtnemer of coördinator uitvoeringsfase tijdens de werkzaamheden bijzondere risico's of bouwkundige en technische kenmerken signaleert, die afwijken van de risico's of kenmerken aangegeven in de opdracht, die voor de veiligheid en gezondheid van werknemers bij toekomstige onderhoudswerkzaamheden van belang zijn, dient hij deze schriftelijk te melden aan opdrachtgever. Deze melding is te beschouwen als V&G-dossier uitvoeringsfase.

Artikel 15 - Milieu

- 15.1 Wanneer bij de uitvoering van het werk voorwerpen of stoffen worden aangetroffen, waarvan de aanwezigheid niet in de werkomschrijvingen is vermeld en waarvan redelijkerwijs geacht kan worden dat deze schade kunnen toebrengen aan personen, goederen of het milieu, dan brengt de opdrachtnemer dit onmiddellijk ter kennis van de aangewezen vertegenwoordiger van opdrachtgever. De opdrachtnemer neemt terstond, zo mogelijk in overleg met genoemde vertegenwoordiger van opdrachtgever, de door de omstandigheden vereiste veiligheidsmaatregelen.

Artikel 16 - Geschillenbeslechting

- 16.1. Op elke overeenkomst tussen opdrachtnemer en de opdrachtgever is het Nederlands recht van toepassing.
- 16.2. Eventuele geschillen die in het kader van de uitvoering van door de opdrachtgever aan de opdrachtnemer opgedragen werkzaamheden mochten ontstaan, zullen voor zover zij in der minne niet kunnen worden geschikt, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem.

- 16.3. In afwijking van lid 2 van dit artikel kunnen partijen in voorkomende gevallen gezamenlijk kiezen voor geschillenbeslechting door middel van arbitrage. Alsdan zal daartoe een akte van compromis worden gesloten.

Artikel 17 - Opschorting, ontbinding en schadevergoeding

- 17.1 De opdrachtgever is bevoegd de nakoming van de verplichtingen op te schorten of de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden, onder meer indien:
- opdrachtnemer de verplichtingen uit de overeenkomst niet of niet volledig nakomt;
 - na het sluiten van de overeenkomst de opdrachtgever ter kennis gekomen omstandigheden goede grond geven te vrezen dat de opdrachtnemer de verplichtingen niet zal nakomen. In geval er goede grond bestaat te vrezen dat de opdrachtnemer slechts gedeeltelijk of niet behoorlijk zal nakomen, is de opschorting slechts toegelaten voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt;
 - opdrachtnemer bij het sluiten van de overeenkomst verzocht is zekerheid te stellen voor de voldoening van zijn verplichtingen uit de overeenkomst en deze zekerheid uitblijft of onvoldoende is;
 - de opdrachtnemer in staat van faillissement is verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd of door beslaglegging, ondercuratelestelling of anderszins de beschikkingsbevoegdheid over zijn vermogen of delen daarvan heeft verloren of - indien hij een natuurlijke persoon is - zijn verzoek tot het van toepassing verklaren van de schuldsaneringsregeling door de rechtbank is ingewilligd;
 - de opdrachtnemer om andere reden diens onderneming heeft gestaakt.
- 17.2 In geval de overeenkomst op grond van het eerste lid ontbonden wordt, kan de opdrachtnemer geen aanspraak maken op eventueel hieruit voortvloeiende schades c.q. kosten. Door de ontbinding worden over en weer bestaande vorderingen onmiddellijk opeisbaar.
- 17.3 Een overeenkomst aangegaan voor onbepaalde duur kan door opdrachtgever te allen tijde worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van 1 maand, tenzij schriftelijk in de overeenkomst anders is bepaald. Indien opdrachtgever van deze bevoegdheid gebruik maakt is hij niet gehouden tot enige vergoeding van schade in verband met de opzegging.
- 17.4 Opdrachtgever is verder bevoegd de overeenkomst te (doen) ontbinden indien zich omstandigheden voordoen, welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk is of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer kan worden geveerd, dan wel indien zich anderszins omstandigheden voordoen, welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet mag worden verwacht.
- 17.5 Onverminderd het recht op ontbinding behoudt opdrachtgever steeds het recht om schadevergoeding te vorderen, waaronder uitdrukkelijk mede begrepen alle kosten van sommaties, juridische en technische adviseurs en de kosten van procedures.

Artikel 18 - Wijziging rechtspersoon opdrachtnemer

- 18.1 In geval van verandering van (de zeggenschap in) de rechtspersoon van de opdrachtnemer, is hij verplicht dit onmiddellijk schriftelijk kenbaar te maken aan opdrachtgever. Opdrachtgever is in een dergelijk geval gerechtigd de overeenkomst op te zeggen. Indien opdrachtgever van deze bevoegdheid gebruik maakt is hij niet gehouden tot enige vergoeding van schade in verband met de opzegging.

Artikel 19 - Gedragsregels

- 19.1 Iedere natuurlijke persoon die door de opdrachtnemer of een onderaannemer wordt ingeschakeld ter zake van de opgedragen werkzaamheden (hierna te noemen: de werknemer), dient zich tegenover de bewoner(s) of gebruiker(s) van de o.g.e. te gedragen conform de onderstaande code:
- a. hij beschikt over een deugdelijke legitimatie, waaruit blijkt dat hij een dienstverband heeft met of in opdracht werkt van de opdrachtnemer of diens onderaannemer. Deze legitimatie wordt desgevraagd aan de bewoner getoond;
 - b. hij informeert de bewoner bij binnenkomst of voor aanvang van de werkzaamheden over het doel van het bezoek, onder verwijzing naar de daarover gemaakte afspraak;
 - c. de opgedragen werkzaamheden mogen alleen op werkdagen en in overleg met de huurder(s) tussen 7.30 en 17.00 uur worden uitgevoerd. Voor de uitvoering van werkzaamheden buiten voornoemde tijdsperiode, dient vooraf toestemming te worden verkregen van opdrachtgever en huurder(s). Dit geldt niet voor reparaties en/of het verhelpen van storingen, waarbij de veiligheid en het comfort van bewoners in hoge mate in het geding is, aan glazen ruiten, liftinstallaties, automatische toegangsdeuren, hydrofoorinstallaties, CV- en warmwaterinstallaties;
 - d. hij voert de werkzaamheden op voortvarende en correcte wijze uit. Er wordt een helpende hand geboden bij het verplaatsen van huisraad en dergelijke, voor zover nodig in verband met de uitvoering van de werkzaamheden;
 - e. hij meldt eventueel door hem geconstateerde, direct met het werk verband houdende, dan wel door het werk veroorzaakte schade aan de huurder(s) en opdrachtgever;
 - f. bij het tijdelijk verlaten van het onderhoudsadres meldt hij de huurder(s) wanneer de werkzaamheden worden hervat;
 - g. hij informeert bij het verlaten van het onderhoudsadres, of de huurder(s) tevreden is (zijn). Als dit niet het geval is wordt naar een oplossing gezocht. Dit geldt ook bij beëindiging van dagelijkse werkzaamheden;
 - h. hij zorgt ervoor dat hij gepaste werkkleding draagt en dat zijn uiterlijk verzorgd is;
 - i. hij gebruikt geen alcohol of drugs voor of tijdens het werk en bezigt geen onwettelijke taal. Voorbijgangers en bewoners worden niet onnodig aangesproken;
 - j. hij rookt niet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in de o.g.e. of in andere ruimten, behorend tot de eigendommen van opdrachtgever;
 - k. hij gebruikt geen radio of andere geluidsapparatuur tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Mobiele telefoons worden gedurende werktijden uitsluitend gebruikt voor zakelijke gesprekken;
 - l. hij dient de plaats waar hij de onderhoudswerkzaamheden verricht, na voltooiing daarvan in dezelfde staat achter te laten als die waarin hij haar bij binnenkomst aantrof. Eventueel door de werkzaamheden veroorzaakt afval of vervuiling wordt door hem opgeruimd en afgevoerd. Bij werkzaamheden in een o.g.e. die langer duren dan één dag laat hij de o.g.e. opgeruimd en bezemschoon achter;
 - m. hij neemt afdoende maatregelen ter bescherming van eigendommen van bewoners of derden tegen vervuiling of beschadiging;
 - n. hij gaat niet met de bewoner(s) of derden in discussie over onderwerpen die de belangen van opdrachtgever kunnen schaden;
 - o. in het bijzonder wordt over de bewoners altijd respectvol gesproken, ongeacht hun

afkomst, taal, religie of gedragingen. Elke verbale of non-verbale uiting die ook maar enigszins een discriminerend of seksistisch karakter heeft, is uit den boze. Ook pesten en (sexuele) intimidatie zijn vormen van ongewenst gedrag en zullen niet worden getolereerd;

- p. hij spreekt tijdens het werk zoveel mogelijk de Nederlandse taal. Wanneer er sprake is van een taalbarrière en dit leidt tot onbegrip of problemen tijdens het werk, is het de verantwoordelijkheid van opdrachtnemer dit op te lossen, in overleg met opdrachtgever;
- q. voertuigen worden geparkeerd op daarvoor bestemde plaatsen, lange voertuigen moeten de overlast tot een minimum beperken;
- r. opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd van opdrachtnemer een schriftelijk verklaring te verlangen waaruit blijkt dat de in de aanhef bedoelde natuurlijke persoon bekend is met en zich zal houden aan de gedragsregels omschreven in dit artikel 19.

Artikel 20 – Verwerking persoonsgegevens

- 20.1. In dit artikel worden de begrippen “persoonsgegevens”, “betrokkene”, “verwerking”, “inbreuk in verband met persoonsgegevens” en “toezichthoudende autoriteit” gebruikt in de betekenis die zij hebben volgens de AVG (Algemene verordening gegevensbescherming; verordening (EU) 2016/679 van het Europees parlement en de raad van 27 april 2016).
- 20.2. Wanneer de opdrachtnemer bij het uitvoeren van de overeenkomst persoonsgegevens verwerkt, zal de opdrachtnemer de persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze verwerken en zich houden aan de wettelijke voorschriften die volgen uit de Wet- en regelgeving. De opdrachtnemer zal voldoende technische en organisatorische maatregelen treffen om een op het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen voor de verwerkte persoonsgegevens. De opdrachtnemer dient daarbij rekening te houden met de stand van de techniek, de uitvoeringskosten, de aard, de omvang, de context en de qua ernst uiteenlopende risico's voor de rechten en vrijheden van personen. De opdrachtnemer zal de opdrachtgever desgevraagd en onverwijld informeren over de wijze waarop de opdrachtnemer invulling geeft aan zijn verplichtingen op grond van voorgenoemde Wet- en regelgeving.
- 20.3. De opdrachtnemer zal de ter verwerking verkregen persoonsgegevens niet voor eigen doeleinden verwerken en niet voor andere of verdergaande doeleinden verwerken dan redelijkerwijze nodig is ter uitvoering van de overeenkomst, tenzij opdrachtgever hiervoor schriftelijke toestemming heeft verleend.
- 20.4. De opdrachtnemer informeert de opdrachtgever onverwijld over ieder verzoek en/of iedere klacht van de toezichthoudende autoriteit of de betrokkene ten aanzien van de persoonsgegevens die worden verwerkt bij het uitvoeren van de overeenkomst.
- 20.5. De opdrachtnemer verleent medewerking aan de opdrachtgever wanneer de betrokkene een verzoek indient ter uitoefening van zijn of haar rechten zoals, maar niet beperkt tot, het recht op inzage, verbetering, verwijdering, bezwaar maken tegen de verwerking van de persoonsgegevens en een verzoek tot overdraagbaarheid van de eigen persoonsgegevens. De opdrachtnemer zal niet zelfstandig uitvoering geven aan de verplichtingen die op grond van de wet op de opdrachtgever berusten.
- 20.6. De opdrachtnemer informeert de opdrachtgever binnen vier werkdagen over ieder rechterlijk bevel, dagvaarding, wettelijke verplichting of anderszins verplichting tot het delen van persoonsgegevens met derden.
- 20.7. De opdrachtnemer informeert de opdrachtgever zonder onredelijke vertraging, doch uiterlijk binnen 24 uur, zodra hij kennis heeft genomen van een inbreuk in verband met

persoonsgegevens en verstrekt daarbij aan de opdrachtgever alle door de opdrachtgever noodzakelijk geachte informatie.

- 20.8. De opdrachtnemer zal de volgende informatie verstrekken in geval van een inbreuk in verband met persoonsgegevens:
 - a. een gedetailleerde omschrijving van de inbreuk in verband met persoonsgegevens;
 - b. type/soort persoonsgegevens dat daarbij betrokken is;
 - c. van hoeveel personen de persoonsgegevens daarbij betrokken zijn;
 - d. de identiteit van de personen die daarbij betrokken zijn;
 - e. de getroffen maatregelen om negatieve gevolgen voor de betrokkene(n) te beperken en de betreffende inbreuk in verband met persoonsgegevens te verhelpen;
 - f. de oorzaak van de inbreuk in verband met persoonsgegevens;
 - g. de duur van de inbreuk in verband met persoonsgegevens en het ontstaansmoment.
- 20.9. De eventuele kosten die gemaakt worden om de inbreuk in verband met persoonsgegevens op te lossen, komen voor rekening van degene die de kosten maakt, tenzij de inbreuk is ontstaan door het niet-nakomen van de overeenkomst door de opdrachtnemer, dan komen de kosten voor rekening van de opdrachtgever. Daarnaast behoudt de opdrachtgever de mogelijkheid om andere rechtsmiddelen in te schakelen.
- 20.10. Communicatie over de inbreuk in verband met persoonsgegevens zal altijd geschieden in overleg.
- 20.11. Indien de overeenkomst tussen de opdrachtnemer en de opdrachtgever eindigt, zal de opdrachtnemer ervoor zorgdragen dat alle persoonsgegevens waarover zij is gaan beschikken in het kader van de uitvoering van de overeenkomst worden geretourneerd aan opdrachtgever of met instemming van opdrachtgever worden vernietigd, behoudens voor zover een dwingend wettelijke bepaling hieraan in de weg staat.
- 20.12. Als de opdrachtnemer in strijd handelt met dit artikel en/of relevante wet- en regelgeving op het gebied van bescherming van persoonsgegevens, dan zal de opdrachtnemer de opdrachtgever vrijwaren tegen aanspraken van derden ter zake.

Niet Planmatig onderhoud

Artikel 21 - Totstandkoming overeenkomst

- 21.1. Opdrachten tot het verrichten van niet-planmatige onderhoudswerkzaamheden worden verleend door een werkopdrachtbonnen. De opdracht wordt geacht te zijn verstrekt bij ontvangst van de opdrachtbon door de opdrachtnemer.
- 21.2. Schades of storingen aan glazen en ruiten, centrale verwarming, lift, riool of geiser/boiler kunnen door de huurder rechtstreeks dan wel via de reparatielijn van opdrachtgever bij de opdrachtnemer worden gemeld. In andere gevallen worden klachten rechtstreeks bij opdrachtgever gemeld.
- 21.3. De opdrachtnemer mag geen werkzaamheden uitvoeren zonder een opdrachtbon met bijbehorende werksomschrijving van opdrachtgever.
- 21.4. Indien op de opdrachtbon een aanvangstijd staat vermeld, dient de opdrachtnemer zich daaraan te houden. Indien dit niet mogelijk is neemt de opdrachtnemer direct contact op met opdrachtgever en de betreffende bewoner. Indien op de opdrachtbon geen aanvangstijd staat vermeld, dient de opdrachtnemer binnen 24 uur na ontvangst van de opdrachtbon een afspraak over de aanvang van de werkzaamheden te maken met de betreffende bewoner. De afspraak dient te worden gemaakt in een bloktijd van maximaal 1 uur. Na het maken van de afspraak dient opdrachtnemer deze aan opdrachtgever kenbaar te maken. De opgedragen werkzaamheden dienen te worden afgehandeld binnen de periode die correspondeert met de aangegeven 'gereeddatum' op de opdrachtbon. De opdrachtnemer dient opdrachtgever steeds nauwlettend op de hoogte te houden van de status van de klacht en dient deze na het gereed komen direct gereed te melden bij opdrachtgever via telefoon of e-mail.
- 21.5. In spoedeisende gevallen kan een opdracht telefonisch en/of buiten kantooruren worden verstrekt. De opdrachtnemer zal de opdracht dan vooruitlopend op het ontvangen van de opdrachtbon ten spoedigste in uitvoering nemen.
- 21.6. Opdrachtgever is nimmer jegens de opdrachtnemer aansprakelijk voor eventuele financiële consequenties die het gevolg zijn van het niet nakomen van gemaakte afspraken door de bewoners/huurders.

Artikel 22 - Aanvang werkzaamheden

- 22.1. In geval van reparatieonderhoud of renovatieonderhoud in bewoonde o.g.e. dient met de opgedragen werkzaamheden te worden aangevangen voor of op de door opdrachtgever aangegeven uiterste aanvangsdatum. De opgedragen werkzaamheden dienen gereed te zijn op de uiterste datum die op de opdrachtbon staat vermeld. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd. Opdrachtnemer zal er naar streven de werkzaamheden per o.g.e. binnen één bezoek uit te voeren.
- 22.2. In geval van mutatieonderhoud dienen de opgedragen werkzaamheden gereed te zijn op de uiterste datum die op de opdrachtbon staat vermeld. De werkzaamheden dienen aan te vangen zodra de o.g.e. leeg aan opdrachtgever is opgeleverd. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd.
- 22.3. Wanneer om welke reden dan ook niet voldaan kan worden aan de hierboven in de leden 1 en 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen, dient de opdrachtnemer dat onmiddellijk te melden aan opdrachtgever of de betrokken wijkwoonconsulent. Tevens dient de

opdrachtnemer de betrokken wijkwoonconsulent te informeren, indien in het kader van de uitvoering met belanghebbenden nadere werkafspraken zijn gemaakt.

- 22.4. De opdrachtnemer vrijwaart opdrachtgever voor eventuele aanspraken van bewoners/huurders wegens het niet nakomen van gemaakte afspraken of het niet tijdig voltooiën van de werkzaamheden.

Artikel 23 - Oplevering bij Mutatieonderhoud

- 23.1. In geval van Mutatieonderhoud zal de opdrachtnemer de betrokken wijkwoonconsulent melden wanneer de opgedragen werkzaamheden gereed zullen komen.
- 23.2. Het werk wordt opgenomen door de wijkwoonconsulent samen met de opdrachtnemer. De opnemering wordt vastgelegd op het opleveringsformulier. Indien door de wijkwoonconsulent geen gebreken worden geconstateerd, plaatst hij een aantekening van goedkeuring op het opleveringsformulier. Indien door de wijkwoonconsulent wel gebreken worden geconstateerd vermeldt de wijkwoonconsulent die gebreken op het opleveringsformulier. Deze gebreken dienen zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, te worden verholpen. Zo spoedig mogelijk nadat opdrachtnemer heeft laten weten dat de gebreken verholpen zijn controleert de wijkwoonconsulent dat en plaatst hij - bij goedkeuring - een aantekening op het opleveringsformulier.
- 23.3. In geval de opnemering naar het oordeel van opdrachtgever aanleiding geeft tot afkeuring, wordt dit door de betrokken wijkwoonconsulent eveneens vastgelegd op het opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden de gebreken vermeld die aanleiding hebben gegeven tot de afkeuring. De opdrachtnemer moet deze tekortkomingen zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, verhelpen. Hierna vindt opnieuw een opnemering plaats volgens de regels als in dit artikel beschreven.
- 23.4. Voor de toepassing van dit artikel wordt als dag van oplevering aangemerkt de dag die door de opdrachtnemer overeenkomstig het tweede of, in geval van heropnemering na onthouding van goedkeuring, het derde lid van dit artikel is opgegeven, mits het werk - naar de stand daarvan per die dag - vervolgens is goedgekeurd.
- 23.5. Indien het werk uiterlijk op een bepaalde datum opgeleverd dient te zijn, zal dit op de opdrachtbon vermeld worden.
- 23.6. Onverminderd het bepaalde in artikel 17 kan opdrachtgever wegens te late oplevering van het werk aan de opdrachtnemer kortingen op de opdrachtsom opleggen. De korting bedraagt € 50,- per o.g.e. per kalenderdag of gedeelte daarvan. Kortingen worden verbeurd enkel ten gevolge van het verschijnen van de bepaalde dag, zonder dat er een ingebrekestelling nodig is om daarvan te doen blijken. Kortingen en andere bedragen, die ingevolge de overeenkomst door de opdrachtnemer verschuldigd zijn, worden bij de eerstvolgende betaling ingehouden of op andere wijze op de opdrachtnemer verhaald.

Artikel 24 - Oplevering bij reparatie- of renovatieonderhoud

- 24.1. In geval van reparatieonderhoud of renovatieonderhoud vindt melding van het gereedkomen van de opgedragen werkzaamheden plaats door middel van het retourneren van de opdrachtbon, voorzien van een handtekening van de betrokken bewoner.

- 24.2. Opdrachtgever kan controles (laten) uitvoeren, alsook de werkzaamheden afkeuren. Het in voorkomende gevallen geen gebruik maken van deze bevoegdheid vermindert niet de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer voor de deugdelijkheid van de werkzaamheden.
- 24.3. Indien het werk uiterlijk op een bepaalde datum opgeleverd dient te zijn, zal dit op de opdrachtbon worden vermeld. Artikel 23.6 is dan van overeenkomstige toepassing. De opdrachtnemer dient de uitvoerdatum en de gewerkte uren op de opdrachtbon te vermelden.

Artikel 25 - Meer- en minderwerk; vaste prijs

- 25.1. Indien de opdrachtnemer constateert dat de op de opdrachtbon beschreven werkzaamheden niet toereikend zijn om de eveneens daarop beschreven gebreken te verhelpen, dient hij dat direct te melden aan de betrokken wijkwoonconsulent. Hetzelfde geldt in geval het verhelpen van de beschreven gebreken minder inzet van middelen vraagt dan op de opdrachtbon was voorzien.
- 25.2. Na de melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel geeft de betrokken opzichter aan of er sprake kan zijn van een meer- c.q. minderwerkopdracht. Dan worden ook eventuele kostenconsequenties doorgesproken. Wanneer sprake is van een wijziging van de opdracht, dan wordt deze door opdrachtgever schriftelijk bevestigd. Mondelinge afspraken dienen te worden aangetoond door de partij die zich daarop beroept.
- 25.3. In geval van meer- of minderwerk dient de daarop betrekking hebbende factuur vergezeld te gaan van de in lid 2 van dit artikel bedoelde bevestiging.
- 25.4. Indien meer- of minderwerk wordt overeengekomen zullen daarop ten hoogste dezelfde procentuele toeslagen van kracht zijn als die welke bij de oorspronkelijke opdrachtsom zijn toegepast.
- 25.5. De overeengekomen opdrachtsom is een vaste prijs tot einde onderhoudstermijn. De toepassing van artikel 7:753, Burgerlijk Wetboek is uitgesloten. De risicoregeling woning- en utiliteitsbouw 1991 is niet van toepassing. Onverminderd het bepaalde in de vorige zinnen van dit lid zijn niet verrekenbaar wijzigingen van:
- loonkosten;
 - materiaalprijzen;
 - brandstofprijzen;
 - huren;
 - vrachten;
 - valutawijzigingen of koersrisico.

Artikel 26 - Verantwoordelijkheden na oplevering bij mutatieonderhoud

- 26.1. De opdrachtnemer blijft gedurende drie maanden na de datum van oplevering van mutatieonderhoud gehouden op eerste aanzegging alle gebreken, welke binnen deze termijn aan de dag treden, te herstellen.
- 26.2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel blijft de opdrachtnemer na afloop van de in dat lid 1 bedoelde onderhoudstermijn aansprakelijk voor gebreken, die voor zijn rekening komen en die door de opdrachtgever tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dan wel bij de oplevering redelijkerwijs niet te onderkennen waren.

- 26.3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties, wanneer deze in de werkschrijving zijn opgenomen. De opdrachtnemer verbindt zich onvoorwaardelijk voor zijn rekening alle voorkomende gebreken aan de gegarandeerde onderdelen op eerste aanzegging van de opdrachtgever zo spoedig mogelijk te herstellen. De verlangde garantie moet gelden vanaf de datum van oplevering tot aan het einde van de overeengekomen garantietermijn.

Artikel 27 - Verantwoordelijkheden na oplevering bij reparatie- of renovatieonderhoud

- 27.1. De opdrachtnemer blijft gedurende drie maanden na ontvangst door de opdrachtgever van de door de betrokken bewoner voor gezien getekende opdracht tot reparatie- of renovatieonderhoud, gehouden op eerste aanzegging alle gebreken die binnen deze periode aan de dag treden, zo snel mogelijk te herstellen.
- 27.2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is de opdrachtnemer na afloop van de daarin bedoelde onderhoudstermijn aansprakelijk voor gebreken die opdrachtgever binnen die termijn redelijkerwijs niet had kunnen onderkennen.
- 27.3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties. De opdrachtnemer verbindt zich onvoorwaardelijk voor zijn rekening alle voorkomende gebreken aan de gegarandeerde onderdelen op eerste aanzegging van opdrachtgever zo spoedig mogelijk herstellen. Indien en voor zover de opdrachtnemer de gemelde gebreken niet binnen de dan gestelde termijn hersteld heeft is opdrachtgever vrij die gebreken op kosten van de opdrachtnemer te herstellen onverminderd de in de overeenkomst gestelde voorwaarden. Voorts is opdrachtgever vrij zo nodig zelf de onderhoudswerkzaamheden aan het desbetreffende onderdeel uit te voeren dan wel door een derde te laten uitvoeren. De in de bijlage 2 genoemde garanties voor onderdelen en de eventuele uitzonderingen hierop, laten onverlet de verplichtingen van de opdrachtnemer in de onderhoudstermijn en de aansprakelijkheid van de opdrachtnemer na de oplevering. De verlangde garantie moet gelden vanaf de datum van oplevering tot aan het einde van de overeengekomen garantietermijn.

Planmatig onderhoud

Artikel 28 - Totstandkoming overeenkomst

- 28.1. De overeenkomst tot het verrichten van planmatig onderhoud komt tot stand op het moment dat de opdrachtbrief door de opdrachtnemer is ontvangen en een afschrift van de opdrachtbrief door de opdrachtnemer uiterlijk binnen 10 dagen na ontvangst is ondertekend en aan opdrachtgever is geretourneerd. Bij niet tijdige retourzending van de voor akkoord getekende opdrachtbrief, komt het aanbod te vervallen en wordt geacht geen overeenkomst tot stand te zijn gekomen.
- 28.2. Aanbiedingen en prijsopgaven door opdrachtnemer zijn vast en bindend, totdat alle werkzaamheden voortvloeiend uit de opdracht zijn voltooid. Zij kunnen niet meer worden gewijzigd, tenzij het een door opdrachtnemer (eventueel tussentijds) te verlenen (extra) korting betreft.

Artikel 29 - Aanvang werkzaamheden

- 29.1 De datum van aanvang van de werkzaamheden en de uitvoeringsduur worden schriftelijk overeengekomen. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd en in een continue bouwstroom te worden uitgevoerd.
- 29.2 Bij signalering van de overschrijding van de uitvoeringstermijn, dient de opdrachtnemer opdrachtgever hierover onverwijld en schriftelijk te informeren.

Artikel 30 - Oplevering en toezicht

- 30.1. Opdrachtgever kan tijdens de uitvoering controles laten uitvoeren door een aangewezen vertegenwoordiger. Een dergelijk toezicht vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer voor de deugdelijkheid van de werkzaamheden.
- 30.2. De opdrachtnemer dient de uitgevoerde werkzaamheden na voltooiing bij de betrokken vertegenwoordiger van opdrachtgever gereed te melden. Deze neemt de werkzaamheden op. Wanneer de opnemingsaanleiding geeft tot goedkeuring van het werk, wordt dit door de vertegenwoordiger van opdrachtgever vastgelegd op een opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden die gebreken vermeld, die de opdrachtnemer nog dient te verhelpen, maar die niet zo ernstig zijn dat zij een goedkeuring van de werkzaamheden in de weg staan. Deze gebreken dienen zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, te worden verholpen. Een aangewezen vertegenwoordiger van opdrachtgever controleert of de vermelde tekortkomingen zijn weggenomen en maakt bij goedkeuring een aantekening op het opleveringsformulier.
- 30.3. In geval de opnemingsaanleiding naar het oordeel van opdrachtgever aanleiding geeft tot afkeuring, wordt dit door de betrokken vertegenwoordiger van opdrachtgever eveneens vastgelegd op het opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden de gebreken vermeld, die aanleiding hebben gegeven tot de afkeuring. De opdrachtnemer moet deze tekortkomingen zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, verhelpen. Hierna vindt opnieuw een opnemingsaanleiding plaats volgens de regels als in dit artikel beschreven.
- 30.4. De opdrachtnemer dient de toestand van het werkterrein voor de aanvang van het werk zo goed mogelijk vast te leggen. Hiervan zal een proces-verbaal worden opgesteld dat ondertekend dient te worden door vertegenwoordigers van opdrachtnemer en opdrachtgever.

en - indien openbaar gebied tot het werkterrein behoort - van de gemeente.

Artikel 31 - Vertraging en kortingen

- 31.1. Bij te late oplevering van het opgedragen werk aan opdrachtgever, kan opdrachtgever de opdrachtnemer kortingen op de opdrachtsom opleggen, tenzij er sprake is van overmacht.
- 31.2. Voor de toepassing van dit artikel wordt als dag van oplevering aangemerkt de dag waarop het werk door de opdrachtnemer overeenkomstig 30.2 - al dan niet na toepassing van 30.3 - is goedgekeurd.

De opdrachtgever is gerechtigd de opdrachtsom te korten met een bedrag van 0,5% van de opdrachtsom met een minimum van € 50,- per o.g.e. per dag of gedeelte van een dag dat opdrachtnemer tekortschiet in het volledig en tijdig opleveren van het werk.

- 31.3. Onder overmacht als bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt in ieder geval niet begrepen ziekte, vakantie of staking van het personeel van de opdrachtnemer of van haar onderaannemers, personeelsschaarste bij de opdrachtnemer of haar onderaannemers en te late levering van bouwstoffen/materialen door haar leveranciers.

Artikel 32 - CAR-verzekering

- 32.1 Tenzij de opdrachtgever bij opdrachtbrief anders heeft aangegeven dient de opdrachtnemer een CAR-verzekering af te sluiten en dient de verzekering aan het hieronder in lid 2 tot en met lid 11 gestelde te voldoen.
- 32.2 De CAR-verzekering dient dekking te bieden voor de volgende risico's:
- Schade aan het werk:
 - a. Tot en met de dag van de oplevering van het werk zijn verzekerd de risico's van verlies of beschadiging van het werk, met inbegrip van de fundering, alsmede de bouwstoffen en bouwmaterialen die ten behoeve van het werk aanwezig zijn op het werk dan wel op het door opdrachtgever aan de opdrachtnemer beschikbaar gestelde werkterrein en eventueel op een ander niet beschikbaar gesteld werkterrein, dat de opdrachtnemer voor de uitvoering van het werk en/of de opslag van bouwstoffen ten behoeve van het werk in gebruik heeft.
 - b. Als er sprake is van transport van bouwstoffen tussen afzonderlijke werkterreinen als omschreven in lid 2 sub a. van dit artikel, wordt het transportrisico van voor het werk bestemde bouwstoffen, die blijvend in het werk worden opgenomen, uitdrukkelijk meeverzekerd.
 - c. Gedurende de overeengekomen onderhoudstermijn is verzekerd de materiële schade waarvan de oorzaak ligt in de periode tot aan de oplevering van het werk, of verband houdt met werkzaamheden uitgevoerd uit hoofde van verplichtingen op grond van bepalingen in de aannemingsovereenkomst.
 - In de verzekeringsvoorwaarden is uitdrukkelijk bepaald dat onder de verzekering ook zijn inbegrepen de risico's van verlies of beschadiging uit eigen gebrek, inclusief verlies of beschadiging van het door eigen gebrek direct getroffen onderdeel en van verlies of beschadiging ten gevolge van constructiefouten, fouten in het ontwerp, ondeugdelijke materialen en onvoldoende deskundigheid, één en ander met terzijdestelling van het bepaalde in de artikelen 7:951 en 7:952 Burgerlijk Wetboek.
 - De verzekering dekt mede de aansprakelijkheid van alle bij het werk betrokken partijen en hun personeel voor schade, die door of in verband met de uitvoering van het werk

en/of van onderhoudsverplichtingen is toegebracht aan het werk en/of aan eigendommen van opdrachtgever, alsmede voor schade en/of letsel toegebracht aan derden. Alle bij de uitvoering van het werk betrokken partijen en hun werknemers worden tegenover elkaar als derden aangemerkt.

- Schade aan bestaande eigendommen van opdrachtgever: de verzekering omvat mede, op premier-risque basis, schade aan en/of verlies of vernietiging van bestaande eigendommen van de opdrachtgever, mits deze schade, dit verlies of de vernietiging is veroorzaakt door of in *verband* met de uitvoering van het werk en/of de onderhoudsverplichtingen.
- Schade aan eigendommen van de verzekerden en hun personeel: de verzekering dekt mede, op premier-risque basis, schade aan en/of verlies of vernietiging van op het werk aanwezige eigendommen van de verzekerden en hun personeel.

32.3 Voorts moet de CAR-verzekering voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De verzekering duurt voort van de aanvang van het werk tot en met de datum van oplevering van het werk. Als een onderhoudstermijn is overeengekomen, zal de verzekering zonder onderbreking voortduren, totdat deze onderhoudstermijn is beëindigd.
- Het verzekerde bedrag dient ten minste gelijk te zijn aan wat in de branche gebruikelijk is, mede in aanmerking genomen de aard van het werk en de risico's die het werk met zich mee brengt.
- In het verzekerde bedrag met betrekking tot het werk zijn de volgende posten opgenomen:
 - a. aannemingssommen ook van werken die opdrachtgever rechtstreeks aan een andere opdrachtnemer dan de hoofdopdrachtnemer heeft opgedragen;
 - b. honoraria;
 - c. verschotten;
 - d. kosten van eventuele directie en toezicht van architect en adviseurs;
 - e. waarde van beschikbaar gestelde bouwstoffen;
 - f. omzetbelasting;
 - g. afmakingscourtage.
- De verzekering geschiedt tot een zodanig bedrag, dat uit de schadevergoeding tevens kunnen worden voldaan de kosten van opruiming, herstel of vervanging van hetgeen is beschadigd of verloren gegaan, alsmede de voor de opruiming, het herstel of de vervanging gemaakte kosten van voorbereiding, leiding en toezicht, ook van de eventuele directie.

32.4 Het eigen risico is niet hoger dan:

- € 750,- voor schade aan het werk;
- € 750,- voor aansprakelijkheid;
- € 750,- voor schade aan bestaande eigendommen van opdrachtgever;
- € 750,- voor schade aan eigendommen van de eventuele directie en van personeel van verzekerden;
- € 1.250,- voor schade aan keten, loodsen, gereedschappen en hulpmaterieel. In totaal zal als eigen risico per gebeurtenis of reeks van gebeurtenissen die uit een en dezelfde oorzaak voortvloeien, nooit meer op de uitkering in mindering worden gebracht dan € 1.500,-. Het eigen risico komt ten laste van de opdrachtnemer, tenzij de schade op grond van de overeenkomst in de risicosfeer van opdrachtgever ligt.

- 32.5 De polis vermeldt de opdrachtnemer als verzekeringnemer. Naast de opdrachtnemer zullen als verzekerden worden aangewezen:
- opdrachtgever
 - Bewoners en bezoekers van de o.g.e. waarop de werkzaamheden betrekking hebben
 - De eventuele directie
 - Onderaannemer(s)
 - Installateur(s)
 - Architect(en)
 - Adviseur(s)
 - Constructeur(s)
 - Personeel van de verzekerden
- Ook nevenopdrachtnemers worden uitdrukkelijk meeverzekerd.
- 32.6 In de verzekeringsvoorwaarden is uitdrukkelijk bepaald dat in geval van schade aan de in de vorige leden omschreven goederen, de uitkering zal geschieden aan degenen aan wie de goederen toebehoren, als verzekerden. In elk geval zal de verzekeringsmaatschappij schadevergoedingen voor derden en/of opdrachtgever direct aan opdrachtgever uitkeren. De opdrachtnemer cedeert bij aanvaarding van de opdracht aan opdrachtgever alle rechten en aanspraken uit de polis, opdrachtgever zal de hier bedoelde cessie betekenen aan de verzekeraar.
- 32.7 Opdrachtgever betaalt de vergoeding, die hem ingevolge het vorige lid is uitgekeerd, door aan de opdrachtnemer naar gelang deze met de opruiming, het herstel of de vervanging vordert, behoudens dat deel van de vergoeding dat opdrachtgever toekomt uit hoofde van voor zijn rekening komende kosten en de voor zijn rekening komende uitkering aan derden.
- 32.8 In de verzekeringsvoorwaarden is uitdrukkelijk opgenomen dat de verzekeringsmaatschappij een door haar betaalde schade niet zal verhalen op een verzekerde.
- 32.9 De opdrachtnemer zal bedingen dat in geval van opschorting van de dekking of de beëindiging van de verzekering wegens niet of niet tijdig betalen van de premie, of om welke andere reden dan ook, de verzekeraar hiervan per aangetekende brief aan opdrachtgever mededeling zal doen en dat de verzekering na verzending van bedoelde brief nog 14 dagen zal doorlopen, gedurende welke periode opdrachtgever het recht heeft op kosten van de opdrachtnemer een nieuwe verzekering op dezelfde voorwaarden te sluiten. De uit dien hoofde betaalde premie en kosten worden op de aannemingsom ingehouden.
- 32.10 De opdrachtnemer geeft het bewijsstuk, waaruit het sluiten van de vereiste verzekering en het betalen van de premie blijkt en de voorwaarden die op de verzekering van toepassing zijn, vóór de aanvang van de werkzaamheden aan de opdrachtgever in bewaring.
- 32.11 Indien de opdrachtnemer een doorlopende CAR-verzekering heeft, dient de opdrachtnemer door middel van een verklaring van de verzekeraar aan te tonen, dat de werkzaamheden die voortvloeien uit de overeenkomst gedekt zijn.

Artikel 33 - Zekerheidsstelling

- 33.1. De opdrachtnemer dient op verzoek van opdrachtgever binnen twee weken na de totstandkoming van de aanneemovereenkomst doch in ieder geval voor aanvang werk ten behoeve van opdrachtgever zekerheid te doen stellen in de vorm van een zogenaamde abstracte ('on demand') bankgarantie. De hoogte van de bankgarantie dient overeen te komen met 10% van de opdrachtsom inclusief BTW. De bankgarantie dient te zijn

afgegeven door een bankinstelling die in het bezit is van een vergunning als bedoeld in artikel 2:11 van de Wet op het financieel toezicht.

- 33.2. De bank dient zich te verbinden op eerste schriftelijk verzoek van opdrachtgever aan deze te betalen hetgeen opdrachtgever verklaart te vorderen te hebben.
- 33.3. De bankgarantie dient een duidelijke omschrijving te bevatten van de bank die de garantie afgeeft, alsmede van het werk, met het kenmerk en de datum van de opdrachtbrief..
- 33.4. Ook de tijdsduur van de bankgarantie dient te worden vermeld. De bankgarantie dient te lopen vanaf de schriftelijke opdrachtverlening totdat de opdrachtnemer aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst heeft voldaan.
- 33.5. Zolang de bankgarantie niet door WormerWonen is ontvangen en goedgekeurd, zal WormerWonen de betaling van (termijnen van) de opdrachtsom mogen opschorten tot een bedrag ter grootte van 10% van de opdrachtsom inclusief BTW. Onder "betaling" als bedoeld in de vorige volzin wordt niet begrepen het overmaken van geld naar de g-rekening van opdrachtnemer ter voorkoming van ketenaansprakelijkheid en het voldoen van omzetbelasting krachtens de verleggingsregeling. Opschorting van de betaling van (termijnen van) de opdrachtsom doet niet af aan de verplichtingen van de opdrachtnemer uit de overeenkomst.

Artikel 34 - Meer- en minderwerk

- 34.1. Indien de opdrachtnemer constateert dat de in de werkschrijving aangegeven werkzaamheden niet toereikend zijn om de gewenste kwaliteit te bereiken of de geconstateerde te repareren gebreken te verhelpen, dient hij dat direct te melden aan de betrokken vertegenwoordiger van opdrachtgever. Daarna dient de opdrachtnemer dit schriftelijk aan opdrachtgever te bevestigen. Hetzelfde geldt in geval het verhelpen van de geconstateerde gebreken minder inzet van middelen vraagt dan in de werkschrijving was voorzien.
- 34.2. Na de melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel geeft de betrokken vertegenwoordiger van opdrachtgever aan of er sprake kan zijn van een meer- c.q. minderwerkopdracht. Dan worden ook eventuele kostenconsequenties doorgesproken. Wanneer sprake is van een wijziging van de opdracht wordt deze door opdrachtgever schriftelijk bevestigd. Mondelinge afspraken dienen te worden aangetoond door de partij die zich daarop beroept.
- 34.3. In geval van meer- of minderwerk dient de daarop betrekking hebbende factuur vergezeld te gaan van de in lid 2 van dit artikel bedoelde bevestiging.
- 34.4. Indien meer- of minderwerk wordt overeengekomen zullen daarop ten hoogste dezelfde procentuele toeslagen van kracht zijn als die welke bij de oorspronkelijke opdrachtsom zijn toegepast.
- 34.5. De toepassing van artikel 7:753, Burgerlijk Wetboek is uitgesloten. De overeengekomen opdrachtsom is een vaste prijs tot einde onderhoudstermijn. De risicoregeling woning- en utiliteitsbouw 1991 is niet van toepassing. Onverminderd het bepaalde in de vorige zinnen van dit lid zijn niet verrekenbaar wijzigingen van:
 - loonkosten;
 - materiaalprijzen;
 - brandstofprijzen;
 - huren;

- vrachten;
 - valutawijzigingen of koersrisico.
- 34.6. Indien meer- of minderwerk wordt overeengekomen zullen daarop ten hoogste dezelfde procentuele toeslagen van kracht zijn als die welke bij de oorspronkelijke opdrachtsom zijn toegepast.

Artikel 35 - Melding Inspectie SZW

- 35.1 Indien uit de planning van de opdrachtnemer blijkt dat met de werkzaamheden meer dan 500 mensdagen zullen zijn gemoeid of de geraamde duur van het werk meer dan 30 werkdagen beslaat en op de bouwplaats meer dan 20 werknemers tegelijkertijd arbeid zullen gaan verrichten, draagt de opdrachtnemer zorg voor de tijdige (digitale) melding aan de Inspectie SZW. Een afdruk van het meldingsformulier dient zichtbaar op de bouwplaats te worden opgehangen. Als er in de vermelde gegevens veranderingen optreden, dient de opdrachtnemer de melding aan te passen en de aangepaste melding door te geven aan de Inspectie SZW.

Artikel 36 - Verantwoordelijkheid na oplevering

- 36.1. De bouwkundige onderhoudstermijn belooft drie maanden vanaf de dag van de oplevering van het betreffende bouwdeel. Gedurende deze termijn is de opdrachtnemer gehouden alle gebreken, welke daarbinnen aan de dag treden, op eerste aanzegging van opdrachtgever te herstellen. Wanneer tijdens deze onderhoudstermijn blijkt dat enig gebrek zowel in materiaal als aan een constructie voorkomt, dan zal na reparatie van het desbetreffende onderdeel een extra onderhoudstermijn van drie maanden gelden.

Voor de technische installaties geldt een onderhoudstermijn van twaalf maanden.

Voor de installaties wordt de onderhoudstermijn met een zodanig aantal maanden verlengd als noodzakelijk is om de werking van de installaties nogmaals te kunnen controleren in het daarvoor geëigende seizoen, in het geval dit vanwege het herstel van geconstateerde gebreken in het voorafgaande seizoen niet meer mogelijk is.

- 36.2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel blijft de opdrachtnemer na afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde onderhoudstermijn aansprakelijk voor gebreken, die voor zijn risico komen en die door de aangewezen vertegenwoordiger van opdrachtgever tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dan wel bij de oplevering redelijkerwijs niet te onderkennen waren.
- 36.3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties. De opdrachtnemer verbindt zich onvoorwaardelijk voor zijn rekening alle voorkomende gebreken op eerste aanzegging van opdrachtgever zo spoedig mogelijk te herstellen. Indien en voor zover de opdrachtnemer de gemelde gebreken niet binnen de dan gestelde termijn hersteld heeft, is opdrachtgever vrij de gebreken op kosten van de opdrachtnemer te herstellen onverminderd de in of bij de overeenkomst gestelde voorwaarden. Voorts is opdrachtgever vrij zo nodig zelf de onderhoudswerkzaamheden aan het desbetreffende onderdeel uit te voeren dan wel door een derde te laten uitvoeren. De in of bij de overeenkomst genoemde garanties voor onderdelen en de eventuele uitzonderingen hierop, laten onverlet de verplichtingen van de opdrachtnemer in de onderhoudstermijn en de aansprakelijkheid van de opdrachtnemer na de oplevering. De verlangde garantie moet gelden vanaf het gereedkomen van het onderdeel tot aan de oplevering van het werk en in aansluiting daarop gedurende de vermelde periode.