

# ALGEMENE VOORWAARDEN onderhoudswerkzaamheden

d.d. 8 december 2020

**Thuisvester**  
Actief in duurzaam wonen

Stichting Thuisvester  
Mathildastraat 52  
4901 HC Oosterhout  
Versie 2020-1

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	1
Algemene Bepalingen.....	3
Artikel 1 - Begripsbepalingen .....	3
Artikel 2 - Toepasselijkheid .....	4
Artikel 3 - Algemene verplichtingen Opdrachtnemer.....	5
Artikel 4 - Algemene verplichtingen Opdrachtgever.....	6
Artikel 5 - Algemene uitvoeringsvoorschriften.....	7
Artikel 5A – Verwerking Persoonsgegevens .....	9
Artikel 6 - Technische uitvoeringsvoorschriften .....	10
Artikel 7 - Schade tijdens uitvoering .....	10
Artikel 8 - Verzekering.....	10
Artikel 9 - Meer- en minderwerk.....	11
Artikel 10 - Ketenaansprakelijkheid/Verleggingsregeling btw.....	11
Artikel 11 - Betaling.....	12
Artikel 12 - Facturen .....	12
Artikel 13 - Arbeidsomstandigheden.....	13
Artikel 14 – Wet aanpak schijnconstructies.....	14
Artikel 15 - Wet Arbeid Vreemdelingen.....	16
Artikel 16 - Milieu .....	16
Artikel 17 - Geschillenbeslechting.....	16
Artikel 18 - Opschorting, pandemie, ontbinding en schadevergoeding.....	17
Artikel 19 - Wijziging rechtspersoon Opdrachtnemer.....	18
Artikel 20 - Gedragsregels .....	18
Niet Planmatig onderhoud.....	20
Artikel 21 - Totstandkoming overeenkomst.....	20
Artikel 22 - Aanvang Werkzaamheden .....	21
Artikel 23 - Oplevering bij Mutatieonderhoud .....	22
Artikel 24 - Oplevering bij Reparatieonderhoud.....	22
Artikel 25 - Verantwoordelijkheden na oplevering bij Mutatieonderhoud.....	23
Artikel 26 - Verantwoordelijkheden na oplevering bij Reparatieonderhoud .....	23

Planmatig- en Contract onderhoud .....	24
Artikel 27 - Totstandkoming overeenkomst .....	24
Artikel 28 - Aanvang Werkzaamheden .....	24
Artikel 29 - Oplevering en toezicht .....	25
Artikel 30 - Vertraging en kortingen .....	25
Artikel 31 - Zekerheidsstelling .....	26
Artikel 32 - Melding Inspectie SZW (voorheen: Arbeidsinspectie) .....	26
Artikel 33 - Verantwoordelijkheid na oplevering .....	26
Bijlage 1: Klanttevredenheid en Kwaliteitseisen KWH .....	28
Bijlage 2: Model Verwerkersovereenkomst .....	29
Bijlage 3 Overeenkomst Ketenaansprakelijkheid .....	35
Bijlage 4: Garanties .....	40
Bijlage 5: Bankgarantie “On First Demand” .....	50

## Algemene Bepalingen

### Artikel I - Begripsbepalingen

In deze algemene voorwaarden worden de volgende begrippen met een hoofdletter geschreven. Onder deze begrippen wordt verstaan:

- |     |                                 |   |
|-----|---------------------------------|---|
| 1.1 | <i>Contractonderhoud</i>        | Werkzaamheden aan de OGE die op basis van een schriftelijke (raam)overeenkomst tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer worden voorbereid en uitgevoerd.   |
| 1.2 | <i>Mutatieonderhoud</i>         | Werkzaamheden die nodig zijn om de OGE in een staat te brengen die bij aanvang van de huur in redelijkheid verwacht mogen worden (verhuisonderhoud).  |
| 1.3 | <i>Niet planmatig onderhoud</i> | Werkzaamheden aan de OGE die vallen onder Mutatieonderhoud en Reparatieonderhoud.   |
| 1.3 | OGE                             | Onroerend goed eenheid/eenheden: woning, garage, schuur, bedrijfs- of winkelruimte en aanhorigheden, verhuurd of beheerd door Opdrachtgever.  |
| 1.4 | <i>Onderaannemer</i>            | Een ieder die in opdracht van Opdrachtnemer werkzaamheden verricht aan de OGE van Opdrachtgever.  |
| 1.5 | <i>Opdrachtgever</i>            | Stichting Thuisvester, gevestigd te Oosterhout, vertegenwoordigd (afhankelijk van het mandaat) door medewerkers of vertegenwoordigers.  |
| 1.6 | <i>Opdrachtnemer</i>            | Ieder die in opdracht van Opdrachtgever werkzaamheden verricht aan onroerend goed eenheden (Verhuureenheid) van Opdrachtgever, schoonmaakwerkzaamheden daar onder begrepen. 1.7 Overmacht Opdrachtnemer is bevoegd nakoming van de verplichtingen uit de overeenkomst op te schorten indien Opdrachtnemer aantoonbaar dat nakoming niet mogelijk is ten gevolge van een omstandigheid die niet voor rekening en risico komt van Opdrachtnemer (overmacht). Opdrachtgever is te allen tijde bevoegd het beroep op overmacht te verwerpen. Onder overmacht wordt niet begrepen ziekte of staking van het personeel van Opdrachtnemer of van zijn Onderaannemers, personeelsschaarste bij Opdrachtnemer of zijn Onderaannemers alsmede de late levering van bouwstoffen/materialen door zijn leveranciers. |

- 1.8 *Persoonsgegevens* Alle informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon ('de Betrokkene'); als identificeerbaar wordt beschouwd een natuurlijke persoon die direct of indirect kan worden geïdentificeerd, met name aan de hand van een identifier zoals een naam, een identificatienummer, locatiegegevens, een online identifier of van een of meer elementen die kenmerkend zijn voor de fysieke, fysiologische, genetische, psychische, economische, culturele of sociale identiteit van die natuurlijke persoon.
- 1.9 *Planmatig onderhoud* Werkzaamheden aan de OGE die project- of seriematig worden voorbereid en verricht.
- 1.11 *Reparatieonderhoud* Incidentele werkzaamheden die tot herstel van gebreken aan OGE leiden, waaronder werkzaamheden die tot herstel van door brand, storm, inbraak, vandalisme en dergelijke veroorzaakte schade aan de OGE leiden.
- 1.12 *Vakantieperiode* Een aangesloten periode van meer dan 3 werkdagen waarin door Opdrachtnemer geen werkzaamheden worden verricht.
- 1.13 *Werkzaamheden* De werkzaamheden van Opdrachtnemer ter uitvoering van de opdracht van gegevens door Opdrachtgever.

## **Artikel 2 - Toepasselijkheid**

- 2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten voor de uitvoering van Werkzaamheden die door Opdrachtgever schriftelijk of op digitale wijze aan Opdrachtnemer worden opgedragen en waarbij deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard.
- 2.2 De Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken (UAV) (versies 1989 en 2012) zijn uitdrukkelijk niet van toepassing.
- 2.3 Eventuele eigen voorwaarden van Opdrachtnemer worden telkens 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 de overeenkomst of opdrachtorder van Opdrachtgever, of door met de uitvoering daarvan een aanvang te maken, erkent 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, blijft de overeenkomst voor het overige in stand en vervangen partijen het desbetreffende beding in onderling overleg onverwijld door een beding dat de strekking van het oorspronkelijke beding zoveel mogelijk benaderd.
- 2.5 Aan eventuele overeengekomen afwijkingen van deze voorwaarden kan Opdrachtnemer bij vervolgovereenkomsten geen rechten ontleen.
- 2.6 Ingeval van onderlinge onverenigbaarheid van de overeenkomst en deze algemene voorwaarden geldt dat de tussen partijen gesloten overeenkomst prevaleert boven deze voorwaarden.

### **Artikel 3 - Algemene verplichtingen Opdrachtnemer**

- 3.1 Opdrachtnemer is verplicht de Werkzaamheden uit te voeren naar hetgeen in deze algemene voorwaarden is bepaald, alsmede naar hetgeen tussen partijen in een afzonderlijke overeenkomst wordt bepaald.  
Opdrachtgever is lid van KWH en dient daarbij te voldoen aan de kwaliteitseisen opgesteld door KWH. In bijlage I bij deze algemene voorwaarden worden de kwaliteitseisen die worden gesteld aan de dienstverlening door derden nader toegelicht. Opdrachtnemer dient het proces met betrekking tot de uitvoering van de overeenkomst zodanig in te richten dat te allen tijde aan de betreffende kwaliteitseisen zal worden voldaan. Zowel Opdrachtgever als KWH zullen dit monitoren en desgewenst Opdrachtnemer daarop aan spreken.
- 3.2 Bij de uitvoering van de Werkzaamheden moet 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 geenodeloze hinder is te duchten. Opdrachtnemer dient de Werkzaamheden zodanig uit te voeren, dat daardoor schade aan persoon, goed en milieu wordt voorkomen.
- 3.4 Opdrachtnemer draagt zorg voor orde en veiligheid op de plaats waar de Werkzaamheden worden verricht.
- 3.5 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 te stellen dat nodig is om de omvang van het probleem zo beperkt mogelijk te houden.
- 3.6 Opdrachtnemer draagt zorg voor de tijdige verkrijging van vergunningen, ontheffingen en dergelijke beschikkingen, die eventueel nodig zijn voor de uitvoering van de Werkzaamheden. De daarmee samenhangende waarborgsommen en precario zijn voor rekening van Opdrachtnemer. Van de benodigde door Opdrachtnemer verzorgde, tijdelijke vergunningen/ontheffingen met de daarbij

behorende voorwaarden/bepalingen verstrekt Opdrachtnemer een afschrift aan Opdrachtgever. 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 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. De daarmee gemoeide kosten komen voor rekening van Opdrachtnemer, tenzij bij overeenkomst schriftelijk anders is overeengekomen.
- 3.8 Opdrachtnemer neemt zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Indien Opdrachtnemer handelingen verwacht te verrichten die gevolgen voor natuurwaarden kunnen hebben, dan moet hij zich daaraan voorafgaand op de hoogte stellen van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid en de mogelijke gevolgen van zijn handelen. Opdrachtnemer verplicht zich dan om (bij de voorbereiding van de Opdracht) hieromtrent een plan van aanpak op te stellen en, waar nodig, een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming aan te vragen. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever van aanspraken van derden, indien Opdrachtnemer jegens Opdrachtgever de voornoemde verplichtingen niet, althans onvoldoende, nakomt.
- 3.9 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 de uitvoering van de Werkzaamheden ter kennis zijn gebracht of gekomen van Opdrachtnemer. Schending door Opdrachtnemer of derde(n) geeft Opdrachtgever het recht om een onmiddellijk opeisbare boete in rekening te brengen van 100.000 euro, onverminderd het recht van Opdrachtgever tot vergoeding voor alle kosten en schade als gevolg van deze schending.

#### **Artikel 4 - Algemene verplichtingen Opdrachtgever**

- 4.1 Opdrachtgever is in voorkomende gevallen verplicht zich er voor in te spannen dat Opdrachtnemer toegang verkrijgt tot de gebouwen waarin de Werkzaamheden moeten worden verricht.
- 4.2 Opdrachtgever kan zich in alle zaken die de uitvoering van de Werkzaamheden betreffen, laten vertegenwoordigen. De naam van deze vertegenwoordiger wordt tijdig aan Opdrachtnemer bekend gemaakt.
- 4.3 Opdrachtgever informeert tijdig de bewoners/huurders van de percelen over de aard van de Werkzaamheden en de periode waarin deze worden uitgevoerd. Eén en ander na en in overleg met Opdrachtnemer.

## Artikel 5 - Algemene uitvoeringsvoorschriften

- 5.1 Tijdens de uitvoering van de Werkzaamheden komen in elk geval de volgende kosten voor rekening van Opdrachtnemer:
- a. tijdelijke aansluitingen;
  - b. aanleg en verwijdering van terreinleidingen;
  - c. verbruik van gas, water, elektriciteit en telefoon;
  - d. 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. Het uitvoeren van Werkzaamheden en/of aanbrengen van voorzieningen om gevolgschade en/of nadelige gevolgen voor de huurder te voorkomen (bijvoorbeeld: waterschade of te lage temperatuur in de woning).
  - i. Het aanbrengen c.q. leveren van sociale voorzieningen bij onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld bij slecht weer en onvoldoende warmte in de woning leveren van elektrische verwarming.
- 5.2 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 Opdrachtnemer in het kader van de Werkzaamheden gebruik wenst te maken van zwaar materieel als steigers, opslag- en afvalcontainers, kango's en dergelijke, moet hij daarvoor vooraf toestemming verkrijgen van Opdrachtgever, onverminderd de (wettelijke) aansprakelijkheid van Opdrachtnemer voor de eventuele gevolgen van het gebruik van zwaar materieel.
- 5.4 De Werkzaamheden mogen alleen op werkdagen tussen 07.30 uur en 18.00 uur worden uitgevoerd. Voor de uitvoering van Werkzaamheden buiten voornoemde tijdsperiode dient vooraf toestemming te worden verkregen van Opdrachtgever en/of bewoner. Dit geldt niet 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 Opdrachtnemer dient de Werkzaamheden in de OGE zoveel mogelijk aaneengesloten in de tijd uit te voeren opdat de minste overlast voor de bewoner(s) kan ontstaan, en deze voor zover mogelijk met dezelfde werknemers uit te voeren.

- 5.6 De omgeving waarin de Werkzaamheden worden verricht, moet na afronding in dezelfde staat worden teruggebracht als aangetroffen bij de aanvang van de Werkzaamheden. Alle materiaalresten dienen te worden verwijderd. De werkplek (ook tussentijds) dient ordelijk en opgeruimd te zijn. Bij Werkzaamheden in een OGE in bewoonde staat, zorgt Opdrachtnemer voor voldoende tijdelijke bescherming van vloeren en huisraad. Aan het einde van elke werkdag moet de woning 'bezemschoon' worden achtergelaten. Opdrachtnemer zorgt ervoor dat de veiligheid van de in de OGE aanwezige installaties gedurende de uitvoering van de Werkzaamheden is gewaarborgd.
- 5.7 Het met de uitvoering van de Werkzaamheden ontstane afval dient door Opdrachtnemer zo snel mogelijk via stortkokers, glijgoten of andere voorzieningen, indien voorhanden, te worden verzameld in de 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 en veilig te zijn opgesteld. Gedurende het weekend, de avonden en Vakantieperiodes dienen deze te allen tijde afgesloten te zijn. Opdrachtnemer kan bepalen dat afvalcontainers gedurende vakantieperiodes dienen te worden verwijderd.
- 5.8 Opdrachtnemer dient zich te allen tijde op de hoogte te stellen van de staat en toestand van de omgeving waarin hij de Werkzaamheden moet verrichten. Indien de aard en omvang van het werk dat vereist, verricht Opdrachtnemer voorafgaand aan de uitvoering onderzoek naar de staat van de belendende percelen en legt hij de staat daarvan schriftelijk vast. Zo nodig neemt hij schadevoorkomende maatregelen. De hieruit voortvloeiende claims en/of kosten zijn voor rekening van Opdrachtnemer. Het onderzoeksrapport wordt afgegeven aan Opdrachtgever.
- 5.9 In OGE dienen de werknemers van Opdrachtnemer de gedragscode en de [Integriteitsregels](#) van Stichting Thuisvester na te leven. Deze gedragscode is als artikel 20 in deze voorwaarden opgenomen en maakt onverkort onderdeel uit van deze algemene voorwaarden en de overeenkomst waarop deze voorwaarden van toepassing zijn verklaard.
- 5.10 Bij Werkzaamheden in de grond vergewist Opdrachtnemer zich van de aanwezigheid of afwezigheid en ligging van de leidingen en kabels. Opdrachtnemer meldt de aanvang van de uitvoering van de (graaf)Werkzaamheden, waarbij mogelijk in de grond aanwezige kabels en leidingen betrokken zijn, conform de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken; WIOB 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 Opdrachtnemer de ligging hiervan en draagt hij er zorg voor dat tijdens de uitvoering van de Werkzaamheden daaraan geen schade ontstaat. 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 machinebedienend personeel. De verantwoordelijkheid voor kabelschade ligt bij Opdrachtnemer.

- 5.11 Opdrachtnemer dient bij ongunstige weersomstandigheden het werk zorgvuldig te beschermen tegen vocht en kou.
- 5.12 De tijdstippen waarop 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) Opdrachtnemer voor noodgevallen. Opdrachtnemer dient te allen tijde bij aanvang van het werk een contactpersoon door te geven voor het melden van calamiteiten betreffende het werk tijdens weekenden, feesten en vakantiedagen en andere dagen waarop Opdrachtnemer niet op het werk aanwezig is. De contactpersoon dient 24 uur per dag bereikbaar te zijn.
- 5.13 Het is Opdrachtnemer niet toegestaan tijdens Vakantieperiodes steigers op het werk te laten staan. Eventuele kosten voor de- en monteren van steigers zijn voor rekening van Opdrachtnemer.
- 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 voorafgaand schriftelijke toestemming van Opdrachtgever vereist.
- 5.15 Op verzoek van Opdrachtgever plaatst Opdrachtnemer bouwboarden. 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 buiten de schuld van Opdrachtnemer, gedurende tenminste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen erkende, door de overheid, dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen.

#### **Artikel 5A – Verwerking Persoonsgegevens**

- 5A.1 Wanneer Opdrachtnemer bij het uitvoeren van de Overeenkomst Persoonsgegevens verwerkt, verwerkt Opdrachtnemer de Persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze en houdt zich aan de wettelijke voorschriften die volgen uit de Wet- en regelgeving. Opdrachtnemer treft voldoende technische en organisatorische maatregelen om een op het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen voor de verwerkte Persoonsgegevens.

Opdrachtnemer sluit voorts met Opdrachtgever een Verwerkersovereenkomst conform het model gehecht aan deze Algemene Voorwaarden als **bijlage 2**.

## **Artikel 6 - Technische uitvoeringsvoorschriften**

- 6.1 Bij de uitvoering van de Werkzaamheden dient Opdrachtnemer de volgende technische voorschriften in acht te nemen:
- a. De voorschriften, normen en prestatie-eisen zoals die zijn opgenomen in de bij de opdracht behorende werkschrijving.
  - b. De technische voorschriften uit de STABU-Standaard 2019 althans de meest recente versie daarvan (met dien verstande dat de verwijzingen naar de UAV 2012 niet van toepassing zijn).
  - c. De geldende wettelijke voorschriften en overheidsbeschikkingen.
  - d. Eisen van regionale netbeheerders en Nederlandse Normen van de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut (NEN-normen).
  - e. De door Opdrachtgever bij het verstrekken van de opdracht opgestelde prestatie-eisen.

## **Artikel 7 - Schade tijdens uitvoering**

- 7.1 Alle schades veroorzaakt in verband met de uitvoering van de Werkzaamheden zijn voor rekening van Opdrachtnemer, onverminderd de aansprakelijkheid van Opdrachtnemer uit hoofde van de Wet- en regelgeving, de overeenkomst of het gebruik.
- 7.2 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schades, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel.
- 7.3 Opdrachtnemer dient terstond alle schadegevallen zoals bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel te melden bij Opdrachtgever.

## **Artikel 8 - Verzekering**

- 8.1 Opdrachtnemer dient de risico's die samenhangen met de uitvoering van de Werkzaamheden deugdelijk te verzekeren (waaronder met name inbegrepen de schade aan eigendommen van Opdrachtgever en belanghebbenden). Jaarlijks en bij aanvang van de opdracht dient Opdrachtnemer inzage te geven in de desbetreffende polis. Tevens dienen daarbij op verzoek stukken te worden overgelegd waaruit blijkt dat de in verband met de verzekering verschuldigde premies zijn betaald.
- 8.2 In afwijking van artikel 8.1 zal Opdrachtgever bij planmatig- en contractonderhoud, zorgdragen voor het afsluiten van een Construction All Risk (CAR) verzekering. De kosten van de CAR verzekering worden door Opdrachtgever gedragen. Op verzoek verleent Opdrachtgever inzicht in de verzekering en de bijbehorende polisvoorwaarden.

## Artikel 9 - Meer- en minderwerk

- 9.1 Indien Opdrachtnemer constateert dat de in de werkbeschrijving/opdracht aangegeven Werkzaamheden niet toereikend zijn om de gewenste kwaliteit te bereiken of de geconstateerde gebreken te verhelpen, dient hij dat direct te melden aan de betrokken vertegenwoordiger van Opdrachtgever. Daarna dient 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 werkbeschrijving/opdrachtbon was voorzien.
- 9.2 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.
- 9.3 In geval van meer- of minderwerk dient de daarop betrekking hebbende factuur vergezeld te gaan van de in artikel 9.2 van deze bepaling bedoelde bevestiging.
- 9.4 Niet verrekenbaar zijn wijzigingen van:
- loonkosten
  - materiaalprijzen
- De aangegeven aanneemsom is prijsvast tot einde werk. Kostenverhogende omstandigheden als omschreven in artikel 7:753 BW kunnen de Opdrachtgever niet worden toegerekend. Het risico dat deze omstandigheden zich voordoen komt geheel voor rekening van Opdrachtnemer en wordt geacht te zijn begrepen in de prijsvorming van Opdrachtnemer
- 9.5 Verrekenen van het meer- en minderwerk
- Meer- en minderwerk wordt in overleg met Opdrachtgever vastgesteld en schriftelijk bevestigd door Opdrachtgever middels een opdrachtbon.
  - Het proces van goedkeuring van het meer- en minderwerk mag nimmer invloed hebben op de afgesproken planning en voortgang van het project.
  - Indien een geschil over meer- en minderwerk leidt tot het niet nakomen van de planning en afspraken met bewoners, dan zijn alle kosten voor rekening van Opdrachtnemer.
  - Al het meer- en minderwerk wordt aan het eind van het project verrekend en gefactureerd.

## Artikel 10 - Ketenaansprakelijkheid/Verleggingsregeling btw

- 10.1 Opdrachtnemer dient voorafgaand aan de aanvang van de Opdracht op eerste verzoek van Opdrachtgever een Overeenkomst Ketenaansprakelijkheid te sluiten conform het model gehecht als **bijlage 3** aan deze Algemene Voorwaarden.

## Artikel 11 - Betaling

- 11.1 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. Opdrachtgever is eerst in gebreke na een schriftelijke aanmaning, waarin hem een nadere termijn van 14 dagen tot betalen wordt gegund. Indien Opdrachtgever in gebreke is, is hij uitsluitend de wettelijke rente conform artikel 6:119 BW verschuldigd. In afwijking van hetgeen bepaald is in artikel 6:96 BW is de Opdrachtgever niet verplicht om enige buitengerechtelijke kosten aan Opdrachtnemer te voldoen.
- 11.2 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.
- 11.3 Opdrachtgever heeft het recht het bedrag van de factuur te verminderen met bedragen die Opdrachtnemer verschuldigd is aan Opdrachtgever.
- 11.4 Opdrachtnemer doet hierbij onvoorwaardelijk en onherroepelijk afstand van een eventueel hem toekomend recht op retentie en reclame.

## Artikel 12 - Facturen

- 12.1 Facturen dienen te voldoen aan de geldende vereisten uit de Wet op de omzetbelasting 1968. Daarnaast dient Opdrachtnemer op de facturen in ieder geval de volgende gegevens duidelijk en overzichtelijk te vermelden:
- a. het nummer van de opdrachtbrief of opdrachtbon waarvoor is gefactureerd;
  - b. de naam van de vertegenwoordiger van Opdrachtgever;
  - c. het adres of de complexnummer(s) waar de Werkzaamheden zijn uitgevoerd, waarvoor is gefactureerd;
  - d. het bedrag (exclusief btw) dat op de gewone rekening van Opdrachtnemer moet worden gestort, het loonsombedrag voor de loonheffingen (hieronder wordt tevens verstaan de loonsom van eventuele onderaanneming) dat begrepen is in het factuurbedrag (exclusief btw), evenals het percentage en het bedrag van de loonsom (exclusief btw) dat door Opdrachtgever op de geblokkeerde G-rekening van Opdrachtnemer moet worden overgemaakt;
  - e. het nummer van de G-rekening van Opdrachtnemer evenals de naam van de bankinstelling;
  - f. een uitsplitsing van loon, materiaal en materieel;
  - g. datum of periode van uitvoering;
  - h. Opdrachtnemer dient op de factuur een uitsplitsing te geven van het totale factuurbedrag, waaruit blijkt over welk deel van de factuur het verlaagde tarief van 9% omzetbelasting van toepassing is, en over welk deel het verhoogde tarief van 21%. Verder vermeldt Opdrachtnemer

dat omzetbelasting wordt verlegd, tenzij de Belastingdienst die ter zake bevoegd is, schriftelijk heeft medegedeeld dat ten aanzien van de opdracht de verleggingsregeling omzetbelasting niet van toepassing is. Ten slotte vermeldt Opdrachtnemer op de factuur het btw-identificatienummer van Opdrachtgever en Opdrachtnemer.

- I Facturen dienen zowel in XML formaat (UBL formaat of in het GSI insbou003 formaat van de Ketenstandaard Bouw en Installatie) als in PDF aangeleverd te worden
- 12.2 Facturen die betrekking hebben op planmatig onderhoud, renovatie en door Opdrachtgever te bepalen grotere projecten dienen te voldoen aan de eisen in de overeenkomst ketenaansprakelijkheid . Tevens dienen facturen vergezeld te gaan van een door Opdrachtgever ondertekende akkoordverklaring ten aanzien van de door Opdrachtnemer verrichte Werkzaamheden.
- 12.3 Facturen die niet voldoen aan de gestelde voorwaarden in artikel 12.1 en 12.2, worden door Opdrachtgever niet geaccepteerd en onder aangeven van de reden van weigering aan Opdrachtnemer geretourneerd. De geldende betalingstermijn neemt dan pas een aanvang nadat Opdrachtgever een factuur heeft ontvangen die wel aan de gestelde vereisten van artikel 12.1 en artikel 12.2 voldoet.
- 12.4 Facturen moeten aan Opdrachtgever worden toegezonden, uiterlijk 14 dagen na oplevering van het werk, dan wel bij overeengekomen termijnbetalingen.

### **Artikel 13 - Arbeidsomstandigheden**

- 13.1 Opdrachtnemer is in het kader van de voorbereiding en de uitvoering van het werk gehouden aan 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. Opdrachtnemer dient Opdrachtgever te informeren over de nakoming van deze verplichtingen, zodat Opdrachtgever zich ervan kan vergewissen dat Opdrachtnemer in staat is om zijn verplichtingen na te komen. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen aanspraken van derden die verband houden met het niet, niet tijdig of niet correct nakomen van deze verplichtingen.
- 13.2 Elk jaar, en in ieder geval bij opdrachtverstrekking, dient 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. Opdrachtnemer kan dit aantonen door:
- het ter hand te stellen van een door de Arbodienst goedgekeurde RI&E, of
  - het overleggen van een Veiligheids Certificaat Opdrachtnemers (VCA) waarop de Werkzaamheden uit het contract staan vermeld, of
  - het overleggen van een verklaring van een gecertificeerde Arbodienst, waarin zij verklaart dat Opdrachtnemer zijn RI&E mede heeft afgestemd op de Werkzaamheden uit het contract.

Opdrachtnemer voert de Werkzaamheden uit overeenkomstig de in de RI&E of VCA aangegeven procedures en werkwijzen.

- 13.3 Wanneer in verband met de Werkzaamheden een Veiligheids- en Gezondheidsplan en/of een Veiligheids- en Gezondheidsdossier moeten worden opgesteld, dan wel coördinatoren moeten worden aangewezen, wordt dit in de werkbeschrijving aangegeven. Het Veiligheids- en Gezondheidsplan dient in dat geval informatie te bevatten over het specifieke bouwwerk waar Werkzaamheden aan worden verricht.
- 13.4 Wanneer sprake is van een Veiligheids- en Gezondheidsplan, staat Opdrachtnemer in voor de tijdige, correcte en volledige uitvoering daarvan.
- 13.5 Bij overeenkomst kan Opdrachtnemer door Opdrachtgever aangewezen worden als coördinator in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.
- 13.6 Wanneer sprake is van de aanwijzing van een coördinator uitvoeringsfase en de aanwijzing daarvan wordt opgedragen aan Opdrachtnemer, staat deze ervoor in 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.
- 13.7 Indien 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 14 – Wet aanpak schijnconstructies**

- 14.1 Opdrachtnemer verklaart dat hij handelt met inachtneming van en in overeenstemming met de Wet aanpak schijnconstructies.
- 14.2 Opdrachtnemer verklaart en staat er voor in dat:
- a. hij aan diens werknemers het aan hen verschuldigde loon als bedoeld in artikel 7:616a en artikel 7:616b van het Burgerlijk Wetboek betaalt;
  - b. de toepasselijke cao naleeft.
- 14.3 Opdrachtnemer mag bij de uitvoering van de Opdracht slechts Werkzaamheden laten uitvoeren door Onderaannemers die ervoor instaan dat zij aan hun werknemers het aan hen verschuldigde loon als bedoeld in artikel 7:616b van het Burgerlijk Wetboek betalen.
- 14.4 Opdrachtnemer mag bij de uitvoering van de Opdracht slechts gebruik maken van personeel dat hem door derden ter beschikking is gesteld, indien hij daarvoor de voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft verkregen van Opdrachtgever en die derden hebben verklaard dat zij ervoor instaan dat zij hun werknemers het aan hen verschuldigde loon als bedoeld in artikel 7:616b van het Burgerlijk Wetboek betalen.

- 14.5 Opdrachtnemer mag bij de uitvoering van de Opdracht slechts personeel inhuren van uitzend-/detachingsbureaus en andere werkgevers die in het Handelsregister hebben vermeld dat zij personeel aan derden ter beschikking stellen en voldoen aan de eisen die voortvloeien uit artikel 7a WAADI.
- 14.6 Opdrachtnemer blijft tegenover Opdrachtgever voor het in lid 4 bedoelde personeel ten volle verantwoordelijk.
- 14.7 Opdrachtnemer geeft op verzoek van Opdrachtgever op een inzichtelijke en toegankelijke wijze inzage in:
- het door de Opdrachtnemer aan diens werknemers, die betrokken zijn bij de uitvoering van de Opdracht, betaalde loon;
  - de wijze waarop Opdrachtnemer toepassing geeft aan de toepasselijke cao, het door Onderaannemers, die betrokken zijn bij de uitvoering van de Opdracht, aan hun werknemers betaalde loon;
  - de wijze waarop Onderaannemers, die betrokken zijn bij de uitvoering van de Opdracht, toepassing geven aan de toepasselijke cao;
  - de door de in lid 5 bedoelde uitzend-/detachingsbureaus en andere werkgevers lonen die zij betalen aan de personen die zij ter beschikking stellen aan Opdrachtnemer en diens Onderaannemers in het kader van de uitvoering van de Opdracht;
  - de wijze waarop de in lid 5 bedoelde uitzend-/detachingsbureaus en andere werkgevers toepassing geven aan de toepasselijke cao.
- 14.8 Opdrachtnemer stelt Opdrachtgever op diens eerste verzoek in de gelegenheid om controles, audits of loonvalidaties uit te (laten) voeren, al dan niet door een derde partij, op de financiële administratie en loonadministratie zoals deze wordt gevoerd met betrekking tot werknemers die bij de uitvoering van de Opdracht werkzaam zijn (geweest), teneinde de naleving met de Wet Aanpak Schijnconstructies te kunnen vaststellen. Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat de administratie op dusdanige wijze is ingericht dat controle binnen een redelijke termijn mogelijk is. Opdrachtgever verplicht zich bij controle tot vertrouwelijke behandeling van alle persoonlijke gegevens van betrokken werknemers.
- 14.9 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor aanspraken van werknemers van Opdrachtnemer, Onderaannemers en de in lid 5 bedoelde uitzend-/detachingsbureaus en andere werkgevers terzake van de betaling van het door Opdrachtnemer, Onderaannemers of de in lid 5 bedoelde uitzend-/detachingsbureaus en andere werkgevers verschuldigd loon. De omvang van deze vrijwaring is gelijk aan de vordering die de werknemer op Opdrachtgever heeft, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden renten en kosten.
- 14.10 Opdrachtgever heeft een verhaalrecht op Opdrachtnemer wanneer Opdrachtnemer nalatig is in de nakoming van zijn CAO-verplichting jegens zijn werknemers en Opdrachtgever ter zake wordt aangesproken, ter grootte van het bedrag waarvoor Opdrachtgever is aangesproken en vermeerderd met wettelijke rente en overige kosten waaronder de volledige kosten van juridische bijstand.

- 14.11 De in dit artikel opgenomen bepalingen dienen door Opdrachtnemer te worden opgenomen in door hem ter zake van de Opdracht te sluiten overeenkomsten met Onderaannemers en de in lid 5 bedoelde uitzend-/detachingsbureaus en andere werkgevers. Opdrachtnemer verstrekt aan Opdrachtgever een kopie van de desbetreffende overeenkomst.

#### **Artikel 15 - Wet Arbeid Vreemdelingen**

- 15.1 Opdrachtnemer staat ervoor in dat hij alle hem in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen opgelegde verplichtingen, tijdig en correct nakomt.
- 15.2 Opdrachtnemer verplicht zich ertoe de verplichtingen die hem op grond van het vorige lid zijn opgelegd ook op te leggen aan alle Onderaannemers die hij ten behoeve van de uitvoering van dit project inschakelt en de nakoming van deze verplichting ten genoegen van Opdrachtgever aan te tonen.
- 15.3 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor de mogelijke gevolgen, daaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen de oplegging van een eventuele administratieve boete in geval van een tekortkoming in de nakoming van de in de vorige leden opgelegde verplichtingen.

#### **Artikel 16 - Milieu**

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

#### **Artikel 17 - Geschillenbeslechting**

- 17.1 Op elke overeenkomst tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever is het Nederlands recht van toepassing.
- 17.2 Eventuele geschillen die in het kader van de uitvoering van door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer Werkzaamheden mochten ontstaan, zullen voor zover zij in der minne niet kunnen worden geschikt, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Zeeland-West-Brabant.
- 17.3 In afwijking van lid 1 van dit artikel kunnen partijen in voorkomende gevallen gezamenlijk kiezen voor geschillenbeslechting door middel van arbitrage. Alsdan sluiten partijen een akte van compromis.

## Artikel 18 - Opschorting, pandemie, ontbinding en schadevergoeding

- 18.1 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 Opdrachtgever ter kennis is gekomen dat omstandigheden een goede grond geven om te vrezen dat Opdrachtnemer de verplichtingen niet nakomt. In geval er goede grond bestaat te vrezen dat Opdrachtnemer slechts gedeeltelijk of niet behoorlijk de verplichtingen nakomt, 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;
  - Opdrachtnemer in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt of een verzoek van Opdrachtnemer/natuurlijk persoon door de rechtbank wordt ingewilligd tot het van toepassing verklaren van de schuldsaneringsregeling of door beslaglegging, ondercuratelestelling of anderszins beschikkingsbevoegdheid over zijn vermogen of delen daarvan verliest;
  - Opdrachtnemer om andere redenen diens onderneming staakt.
- 18.2 In geval de overeenkomst op grond van het eerste lid ontbonden wordt, kan Opdrachtnemer geen aanspraak maken op eventueel hieruit voortvloeiende schades c.q. kosten. Door de ontbinding worden over en weer bestaande vorderingen onmiddellijk opeisbaar. Onverminderd het recht op ontbinding behoudt Opdrachtgever steeds het recht om schadevergoeding te vorderen, waaronder uitdrukkelijk mede alle kosten inbegrepen van sommaties, juridische en technische adviseurs en de kosten van eventuele procedures.
- 18.3 Een overeenkomst aangegaan voor onbepaalde duur kan door Opdrachtgever te allen tijde worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van 2 maanden, 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 van de overeenkomst.
- 18.4 Opdrachtgever is verder bevoegd de overeenkomst te (doen) ontbinden, zonder tot enige (schade)vergoeding gehouden te zijn Opdrachtnemer, 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 gevegd, dan wel indien zich anderszins omstandigheden voordoen, welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet mag worden verwacht.

- 18.5 Indien tijdige nakoming van deze Overeenkomst door Opdrachtnemer niet mogelijk is als gevolg van (overheidsmaatregelen in verband met) een pandemie (waaronder mede doch niet uitsluitend begrepen: onderbezetting door ziekte, niet verkrijgbaarheid van materieel en materialen, noodzakelijke staking van de werkzaamheden), dan heeft Opdrachtnemer recht op termijnverlenging. Opdrachtnemer dient daartoe direct bij het intreden van de betreffende omstandigheid(en) een schriftelijk verzoek in te dienen bij Opdrachtgever. In het verzoek maakt Opdrachtnemer het causaal verband tussen de gevolgen van de pandemie en de duur van de vertraging inzichtelijk en doet hij voor zover mogelijk voorstellen om (de (financiële) gevolgen van) de vertraging zoveel als mogelijk te beperken. Opdrachtnemer heeft in dit kader een waarschuwingplicht om Opdrachtgever direct op de hoogte te stellen, zodra hij vaststelt dat er vertraging zal gaan optreden in de uitvoering van het Werk of de levering van goederen of diensten als gevolg van het pandemievirus en daarnaast spant Opdrachtnemer zich in om de vertraging en de gevolgen daarvan zoveel mogelijk als mogelijk te beperken. Partijen stellen op basis van het verzoek van Opdrachtnemer tot termijnverlenging in onderling overleg de gewijzigde uitvoeringstermijn en opleverdatum schriftelijk vast.

#### **Artikel 19 - Wijziging rechtspersoon Opdrachtnemer**

- 19.1 In geval van verandering van (de zeggenschap in) de rechtspersoon van Opdrachtnemer, blijft Opdrachtnemer onverminderd gebonden aan zijn verplichtingen uit de met Opdrachtgever gesloten overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders schriftelijk wordt overeengekomen. In geval van een dergelijke verandering is Opdrachtnemer verplicht dit onmiddellijk schriftelijk kenbaar te maken aan Opdrachtgever. Opdrachtgever is in een dergelijk geval gerechtigd de overeenkomst op te zeggen, , zonder tot enige (schade)vergoeding gehouden te zijn aan Opdrachtnemer.

#### **Artikel 20 - Gedragsregels**

- 20.1 Iedere werknemer van Opdrachtnemer (hierna te noemen: de werknemer) dient zich tegenover de bewoner van het onderhoudsadres te gedragen conform de onderstaande code:
1. De werknemer beschikt over een deugdelijke legitimatie waaruit blijkt dat hij een dienstverband heeft met Opdrachtnemer. Deze legitimatie wordt desgevraagd aan de bewoner getoond.
  2. De werknemer informeert de bewoner bij binnenkomst over het doel van het bezoek, onder verwijzing naar de daarover gemaakte afspraak.
  3. De Werkzaamheden mogen alleen op werkdagen tussen 7.30 en 18.00 uur worden uitgevoerd. Voor de uitvoering van Werkzaamheden buiten voornoemde tijdsperiode, dient vooraf toestemming te worden verkregen van Opdrachtgever en bewoner.
  4. De werknemer voert de Werkzaamheden op voortvarende en correcte wijze uit.

5. De werknemer meldt eventueel door hem geconstateerde, direct met het werk verband houdende, dan wel veroorzaakte schade aan de bewoner en Opdrachtgever.
6. Bij het tijdelijk verlaten van het onderhoudsadres meldt de werknemer de bewoner wanneer de Werkzaamheden worden hervat.
7. De werknemer informeert bij het verlaten van het onderhoudsadres of de bewoner tevreden is.
8. De werknemer zorgt dat hij gepaste werkkleding draagt en dat zijn uiterlijk verzorgd is.
9. De werknemer gebruikt geen alcohol of drugs voor of tijdens het werk en bezigt geen onwelvoeglijke taal.
10. De werknemer rookt niet tijdens de uitvoering van de Werkzaamheden.
11. De werknemer gebruikt geen geluidsapparatuur tijdens de uitvoering van de Werkzaamheden.
12. De werknemer dient de plaats waar hij de onderhoudswerkzaamheden verricht, na voltooiing daarvan in dezelfde staat achter te laten als die waarin hij haar bij binnenkomst aantroft. Eventueel door de Werkzaamheden veroorzaakt afval of vervuiling wordt door de werknemer opgeruimd en afgevoerd. Bij Werkzaamheden in de woning die langer duren dan 1 werkdag laat de werknemer de woning opgeruimd en bezemschoon achter.
13. De werknemer neemt maatregelen ter bescherming van eigendommen van bewoners of derden tegen vervuiling of beschadiging.
14. De werknemer kan slechts gebruik maken van voorzieningen van de bewoner, zoals toilet, badkamer, elektriciteit, water en gas, indien deze op het werk niet aanwezig zijn en met uitdrukkelijke toestemming van de bewoner.
15. De werknemer gaat niet met de bewoner of derden in discussie over onderwerpen die de belangen van Opdrachtgever kunnen schaden.
16. Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd van Opdrachtnemer een schriftelijke verklaring te verlangen waaruit blijkt dat de werknemer bekend is met en zich houdt aan de gedragsregels omschreven in artikel 20.1.
17. Van alle op het werk aanwezige werknemers van Opdrachtnemer wordt verwacht dat zij tijdens het werk zoveel mogelijk de Nederlandse taal zullen spreken. 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.
18. Als de Opdrachtnemer sleutels in bruikleen krijgt van Opdrachtgever om toegang te krijgen tot de OGE

voor het uitvoeren van Werkzaamheden, dient hiervoor een sleuteluitgifte verklaring door Opdrachtnemer te worden ondertekend. Nadat de Werkzaamheden zijn voltooid waarvoor de sleutels zijn uitgeleend levert Opdrachtnemer de sleutels weer in bij Opdrachtgever. Indien sleutels zoek raken tijdens de periode dat Opdrachtnemer deze in zijn bezit heeft komen alle kosten voor aanschaf nieuwe sleutels inclusief het vervangen van sloten voor rekening van Opdrachtnemer.

19. De werknemer van Opdrachtnemer informeert de bewoner schriftelijk of telefonisch (afhankelijk van de omvang en urgentie van de Werkzaamheden) voorafgaand aan de uitvoering van de Werkzaamheden.

### **Niet Planmatig onderhoud**

Het Niet planmatig onderhoud wordt onderscheiden in meerdere soorten onderhoud. In het verschil in werkwijzen kunnen de onderhoudssoorten worden onderverdeeld in twee groepen, namelijk:

- |                    |  |
|--------------------|--|
| Mutatieonderhoud   | - Mutatieonderhoud<br>- renovatie bij mutatie  |
| Reparatieonderhoud | - reparatieverzoeken<br>- contract Planmatig onderhoud<br>- leefbaarheid/woonomgeving<br>- brand- en stormschade<br>- vandalisme<br>- wet maatschappelijke ondersteuning (WMO)<br>- Riool-/dakgotenfonds<br>- Glasfonds<br>- Servicefonds<br>- |

### **Artikel 21 - Totstandkoming overeenkomst**

- 21.1 Opdrachten tot het verrichten van niet planmatige onderhoudswerkzaamheden worden verleend door werkopdrachtbonnen. De opdracht wordt geacht te zijn verstrekt bij ontvangst van de (digitale) opdrachtbon door Opdrachtnemer.
- 21.2 Schades of storingen aan glazen en ruiten, centrale verwarming, riool of geiser/boiler worden door de huurder via de reparatielijn van Opdrachtgever bij Opdrachtnemer gemeld. Liftstoringen worden bij Opdrachtgever gemeld. Opdrachtnemer vraagt vervolgens aan Opdrachtgever om opdracht tot uitvoering middels een opdrachtbon. In andere gevallen worden klachten rechtstreeks bij Opdrachtgever gemeld.
- 21.3 Opdrachtnemer mag geen Werkzaamheden uitvoeren zonder een opdrachtbon met bijbehorende werksomschrijving van Opdrachtgever.

- 21.4 Indien op de opdrachtbon een afspraak staat vermeld, dient Opdrachtnemer zich aan die afspraak te houden. Indien dit niet mogelijk is, neemt Opdrachtnemer direct contact op met Opdrachtgever en de betreffende bewoner.  
Indien op de opdrachtbon geen afspraak staat vermeld, dient Opdrachtnemer binnen 24 uur na ontvangst van de opdrachtbon een afspraak te maken met de betreffende bewoner. De afspraak dient te worden gemaakt in een bloktijd van maximaal 2 uur. Na het maken van de afspraak dient Opdrachtnemer deze aan Opdrachtgever kenbaar te maken.  
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 via de reparatielijn bij Opdrachtgever of per e-mail.
- 21.5 Wanneer de opdracht telefonisch en buiten kantooruren wordt verstrekt, voert Opdrachtnemer deze opdracht vooruitlopend op het ontvangen van de opdrachtbon ten spoedigste uit.
- 21.6 Opdrachtgever is nimmer ten opzichte van 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 Mutatieonderhoud dient met de Werkzaamheden te worden aangevangen voor of op de door Opdrachtgever aangegeven uiterste aanvangsdatum. De Werkzaamheden dienen aan te vangen zodra de woning leeg aan Opdrachtgever is opgeleverd. De Werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd.
- 22.2 In geval van een reparatieverzoek dienen de Werkzaamheden gereed te zijn op de uiterste datum die op de opdrachtbon staat vermeld. 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 2 en 3 van dit artikel opgenomen verplichtingen, dient Opdrachtnemer dat onmiddellijk te melden aan Opdrachtgever of de betrokken vertegenwoordiger van opdrachtgever. Tevens dient Opdrachtnemer de betrokken vertegenwoordiger van opdrachtgever te informeren, indien in het kader van de uitvoering met belanghebbenden nadere werkafspraken zijn gemaakt.
- 22.4 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor eventuele aanspraken van bewoners/huurders wegens het niet nakomen van gemaakte afspraken of het niet tijdig voltooien van de Werkzaamheden.

## Artikel 23 - Oplevering bij Mutatieonderhoud

- 23.1 In geval van Mutatieonderhoud meldt Opdrachtnemer de betrokken vertegenwoordiger van Opdrachtgever of de medewerker aan de reparatielijn schriftelijk (via het opsturen van de opdrachtbon of via een e-mail) wanneer de Werkzaamheden gereed zijn gekomen. De Opdrachtgever zal de werkzaamheden opnemen/controleren en kan de werkzaamheden zo nodig afkeuren. Het in voorkomende gevallen geen gebruik maken van deze bevoegdheid vermindert absoluut niet de verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer voor de deugdelijkheid van de werkzaamheden.
- 23.2 Wanneer de opname aanleiding 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 Opdrachtnemer nog dient te verhelpen, maar die niet zo ernstig zijn dat deze de 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. Opdrachtgever controleert of de vermelde tekortkomingen zijn weggenomen en maakt bij goedkeuring een aantekening op het opleveringsformulier.
- 23.3 In geval de opname aanleiding geeft tot afkeuring, wordt dit door Opdrachtgever eveneens vastgelegd op een opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden de gebreken vermeld die aanleiding hebben gegeven tot de afkeuring. Opdrachtnemer moet deze tekortkomingen zo snel mogelijk, uiterlijk binnen drie werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, verhelpen. Hierna vindt opnieuw een opname plaats volgens de regels als in dit artikel beschreven.
- 23.4 Indien het werk uiterlijk op een bepaalde datum opgeleverd dient te zijn, wordt dit op de opdrachtbon vermeld.
- 23.5 Onverminderd het bepaalde in artikel 18 kan Opdrachtgever daarnaast wegens te late oplevering van het werk aan Opdrachtnemer kortingen op de aannemingsom opleggen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt als dag van oplevering aangemerkt de dag welke door Opdrachtnemer in overeenstemming met het tweede of, in geval van heropneming na onthouding van goedkeuring, het derde lid van dit artikel is opgegeven, mits het werk vervolgens is of geacht wordt te zijn goedgekeurd. De korting bedraagt € 250,- per OGE per kalenderdag. 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 Opdrachtnemer verschuldigd zijn, worden bij de eerstvolgende betaling ingehouden of op andere wijze op Opdrachtnemer verhaald.

## Artikel 24 - Oplevering bij Reparatieonderhoud

- 24.1 In geval van Reparatieonderhoud vindt melding van het gereedkomen van de Werkzaamheden en oplevering plaats door middel van het digitaal gereed melden van de opdracht in het software pakket van Opdrachtgever

- 24.2 Opdrachtgever kan controles laten uitvoeren door de betrokken vertegenwoordiger van Opdrachtgever, alsook de Werkzaamheden afkeuren. Het in voorkomende gevallen geen gebruik maken van deze bevoegdheid vermindert absoluut niet de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer voor de deugdelijkheid van de Werkzaamheden.
- 24.3 Indien het werk uiterlijk op een bepaalde datum opgeleverd dient te zijn, wordt dit op de opdracht vermeld. Opdrachtnemer dient de uitvoerdatum in het aannemersportaal te vermelden.
- 24.4 Onverminderd het bepaalde in artikel 18 kan Opdrachtgever aan Opdrachtnemer te allen tijde een korting op de aanneemsom opleggen indien het werk niet is opgeleverd op de datum vermeld op de opdracht, zoals omschreven in artikel 22.2. De korting bedraagt € 50,00 per OGE per kalenderdag. 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 Opdrachtnemer verschuldigd zijn, worden bij de eerstvolgende betaling ingehouden of op andere wijze op Opdrachtnemer verhaald.

#### **Artikel 25 - Verantwoordelijkheden na oplevering bij Mutatieonderhoud**

- 25.1 In afwijking van artikel 7:758 BW, blijft Opdrachtnemer gedurende drie maanden na dagtekening van het opleveringsformulier gehouden op eerste aanzegging alle gebreken, welke binnen deze termijn aan de dag treden, te herstellen.
- 25.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel, blijft Opdrachtnemer na afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde onderhoudstermijn aansprakelijk voor gebreken die voor zijn rekening komen en die door Opdrachtgever tijdens de uitvoering van de Werkzaamheden dan wel bij de oplevering redelijkerwijs niet te onderkennen waren.
- 25.3 Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties, zoals beschreven in bijlage 4. Opdrachtnemer verbindt zich onvoorwaardelijk voor zijn rekening alle voorkomende gebreken aan de gegarandeerde onderdelen op eerste aanzegging van Opdrachtgever zo spoedig mogelijk te herstellen. De verlangde garantie moet gelden vanaf het gereed melden van het werk tot aan het einde van de overeengekomen garantietermijn.

#### **Artikel 26 - Verantwoordelijkheden na oplevering bij Reparatieonderhoud**

- 26.1 In afwijking van artikel 7:758 BW blijft Opdrachtnemer gedurende drie maanden na ontvangst door Opdrachtgever van de door de betrokken bewoner voor gezien getekende opdracht gehouden op eerste aanzegging alle gebreken die binnen deze periode aan de dag treden zo snel mogelijk te herstellen.
- 26.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is Opdrachtnemer na afloop van de daarin bedoelde onderhoudstermijn aansprakelijk voor gebreken die Opdrachtgever binnen die termijn redelijkerwijs niet had kunnen onderkennen.

- 26.3 Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties, zoals beschreven in bijlage 4. Opdrachtnemer verbindt zich onvoorwaardelijk voor zijn rekening alle voorkomende gebreken aan de gegarandeerde onderdelen op eerste aanzegging van Opdrachtgever zo spoedig mogelijk te herstellen. De verlangde garantie moet gelden vanaf het gereed melden van het werk tot aan het einde van de overeengekomen garantietermijn.

### **Planmatig- en Contract onderhoud**

Onder Planmatig onderhoud vallen de Werkzaamheden die project- of seriematig worden voorbereid en verricht.

Onder Contractonderhoud vallen Werkzaamheden die op grond van een schriftelijke (raam)overeenkomst worden voorbereid en uitgevoerd.

Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op het Planmatig en Contract onderhoud voor zover daarvan in de betreffende overeenkomst of opdrachtbrief niet schriftelijk is afgeweken.

### **Artikel 27 - Totstandkoming overeenkomst**

- 27.1 De overeenkomst tot opdracht komt tot stand zodra de schriftelijke overeenkomst of de opdrachtbrief door Opdrachtnemer is ontvangen en een afschrift daarvan de opdrachtbrief door 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.
- 27.2 Aanbiedingen en prijsopgaven door Opdrachtnemer zijn vast en bindend totdat alle Werkzaamheden voortvloeiend uit de opdracht zijn voltooid en kunnen na de opdracht niet meer worden gewijzigd, tenzij zij betrekking hebben op een door Opdrachtnemer (eventueel tussentijds) te verlenen (extra) korting.

### **Artikel 28 - Aanvang Werkzaamheden**

- 28.1 De datum van aanvang van de Werkzaamheden en de uitvoeringsduur worden schriftelijk overeengekomen. De Werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd.
- 28.2 Bij signalering van de overschrijding van de uitvoeringstermijn, dient Opdrachtnemer de Opdrachtgever hierover onverwijld en schriftelijk te informeren.

## **Artikel 29 - Oplevering en toezicht**

- 29.1 Opdrachtgever kan tijdens de uitvoering controles laten uitvoeren door een aangewezen vertegenwoordiger. Een dergelijk toezicht vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer voor de deugdelijkheid van de Werkzaamheden.
- 29.2 Opdrachtnemer dient de uitgevoerde Werkzaamheden na voltooiing bij de betrokken vertegenwoordiger van Opdrachtgever gereed te melden. Deze neemt de Werkzaamheden op. Wanneer de opname aanleiding 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 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.
- 29.3 In geval de opname aanleiding geeft tot afkeuring, wordt dit door de betrokken vertegenwoordiger van Opdrachtgever eveneens vastgelegd op een opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden de gebreken vermeld die aanleiding hebben gegeven tot de afkeuring. Opdrachtnemer moet deze tekortkomingen zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, verhelpen. Hierna vindt opnieuw een opname plaats volgens de regels als in dit artikel beschreven.
- 29.4 Betaling van de laatste termijn vindt pas plaats, indien het werk inclusief de opleveringspunten door de aangewezen vertegenwoordiger van Opdrachtgever is goedgekeurd.

## **Artikel 30 - Vertraging en kortingen**

- 30.1 Bij te late oplevering van het opgedragen werk aan Opdrachtgever, kan Opdrachtgever de Opdrachtnemer kortingen op de aannemingsom opleggen, tenzij er sprake is van Overmacht.
- 30.2 Voor de toepassing van deze bepaling wordt als dag van oplevering aangemerkt de dag waarop door Opdrachtnemer overeenkomstig artikel 29.2 of artikel 29.3 het werk is of wordt geacht te zijn goedgekeurd.
- 30.3 Opdrachtgever is gerechtigd de aannemingsom te korten met een bedrag van 0,5% van de aannemingsom met een minimum van € 100,- per OGE per dag of gedeelte van een dag dat Opdrachtnemer tekortschiet in het volledig en tijdig opleveren van het werk (zoals omschreven in artikel 29.2).

### **Artikel 31 - Zekerheidsstelling**

- 31.1 Opdrachtnemer dient op verzoek van Opdrachtgever zeven dagen voor de definitieve opdrachtverlening ten behoeve van Opdrachtgever zekerheid te stellen in de vorm van een zogenaamde on-demand-bankgarantie conform het model bankgarantie, zoals opgenomen in bijlage 5. De hoogte van de bankgarantie dient overeen te komen met 5% van de aannemingssom.
- 31.2 De bank dient zich te verbinden op eerste schriftelijk verzoek van Opdrachtgever aan deze te betalen hetgeen Opdrachtgever verklaart te vorderen te hebben. De bankgarantie moet voorts geschieden onder afstanddoening van alle bij de wet aan borgen toegekende voorrechten en verweermiddelen.
- 31.3 De bankgarantie dient een duidelijke omschrijving te bevatten van de bank die de garantie afgeeft, alsmede van het werk met het nummer van deze Algemene Voorwaarden en werksomschrijving.
- 31.4 Ook de tijdsduur van de bankgarantie dient te worden vermeld. De bankgarantie dient te lopen vanaf de schriftelijke opdrachtverlening totdat Opdrachtnemer aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst heeft voldaan, tot en met het einde van de onderhoudstermijn.

### **Artikel 32 - Melding Inspectie SZW (voorheen: Arbeidsinspectie)**

- 32.1 Indien uit de planning van Opdrachtnemer blijkt dat de Werkzaamheden langer zullen duren dan 500 mandagen of gedurende meer dan 30 dagen wordt gewerkt met ten minste 20 werknemers gelijktijdig, draagt Opdrachtnemer zorg voor de melding aan het betreffende regiokantoor van de Inspectie SZW. Het meldingsformulier dient zichtbaar op het werkerrein te worden opgehangen.

### **Artikel 33 - Verantwoordelijkheid na oplevering**

- 33.1 Gedurende drie maanden na dagtekening van het opleveringsformulier als bedoeld in artikel 29.2 van deze voorwaarden, is Opdrachtnemer gehouden alle gebreken, welke binnen deze termijn aan de dag treden, op eerste aanzegging van Opdrachtgever te herstellen.
- 33.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel, blijft 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.
- 33.3 Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties, zoals beschreven in bijlage 4. Opdrachtnemer verbindt zich onvoorwaardelijk voor zijn rekening alle voorkomende gebreken op eerste aanzegging van Opdrachtgever zo spoedig mogelijk te herstellen.
- 33.4 Indien Opdrachtnemer de gemelde gebreken niet binnen de dan gestelde termijn hersteld heeft, is Opdrachtgever vrij de gebreken op kosten van Opdrachtnemer te herstellen, onverminderd de in de

overeenkomst gestelde voorwaarden. Voorts is Opdrachtgever vrij zo nodig zelf de nodige werkzaamheden aan het desbetreffende onderdeel uit te voeren. De in bijlage 4 genoemde garanties voor onderdelen en de eventuele uitzonderingen hierop, laten onverlet de verplichtingen van Opdrachtnemer in de onderhoudstermijn en de aansprakelijkheid van 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.

## Bijlage I: Klanttevredenheid en Kwaliteitseisen KWH

### **Kwaliteit van Dienstverlening Thuisvester**

De vraag van de bewoner en hoe hij of zij dingen beleeft staat centraal in de dienstverlening van Thuisvester en bij de partijen die Thuisvester als derden inschakelt. Zij werken constant aan het verbeteren van de interne en externe kwaliteit van haar dienstverlening. Daarnaast wil zij haar beloften die zij naar haar bewoners heeft uitgesproken (afspraak is afspraak, deskundige service, duidelijke taal en persoonlijke aandacht) nakomen. Hiervoor laat zij zich continue meten door KWH. De resultaten van de KWH-meting biedt handvatten om steeds weer te verbeteren.

### **Kwaliteit van Dienstverlening door derden**

Omdat Thuisvester niet de enige is die diensten verleent moet ook de dienstverlening in opdracht van Thuisvester door derden aan dezelfde kwaliteitseisen en beloften voldoen. Aannemers/bedrijven worden door Thuisvester periodiek aangesproken op de resultaten van het onderzoek.

### **Wat betekent dat in de praktijk?**

#### **Afspraak is afspraak**

- Medewerkers verstreken ruim voor aanvang van de werkzaamheden duidelijke informatie over de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden inclusief planning;
- Medewerkers voeren reparaties en verbeteringen uit volgens afspraak;
- Werkzaamheden van diverse bedrijven zijn op elkaar afgestemd;
- Medewerkers informeren bewoners proactief, niet alleen als de bewoner iets vraagt;
- Medewerkers houden de bewoner op de hoogte houden als werkzaamheden langer duren;
- Medewerkers maken direct of dezelfde dag nog vervolgsafspraken;
- Medewerkers maken af waar ze aan begonnen zijn ook na onderbreking van het werk.

#### **Direct deskundige service**

- Het bedrijf is telefonisch goed en snel bereikbaar;
- De bewoner krijgt direct een medewerker aan de telefoon;
- Medewerkers bellen binnen een dag terug als de vraag niet meteen beantwoord kan worden;
- Medewerkers voeren een reparatie snel en in één keer naar tevredenheid uit. Lukt dat niet dan geven ze duidelijk aan waarom niet en wanneer de werkzaamheden dan uitgevoerd worden;
- Contactpersonen bij werkzaamheden moeten goed bereikbaar zijn;
- Medewerkers zijn klantgericht en behulpzaam en geven duidelijk en snel antwoord.

#### **Duidelijke taal waar u van op aan kunt**

- Medewerkers kunnen zich legitimeren;
- Medewerkers verstrekken tijdig juiste informatie en lichten werkzaamheden toe;
- Medewerkers leggen bij ontevredenheid duidelijk uit wat ermee gedaan wordt.

#### **Persoonlijke aandacht**

- Medewerkers werken vanuit het uitgangspunt dat de vraag van onze bewoners centraal staat;
- Medewerkers houden bij het maken van een afspraak rekening met de wensen van de bewoner;
- Medewerkers zijn behulpzaam en komen afspraken die ze met de bewoner maken altijd na;
- Medewerkers doen hun uiterste best om ontevredenheid van de bewoner weg te nemen.

## Bijlage 2: Model Verwerkersovereenkomst

### VERWERKERSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

de **Stichting THUISVESTER**, gevestigd aan het adres Mathildastraat 52 (4901 HC), Oosterhout, rechtsgeldig vertegenwoordigd door <<NAAM>>, **directeur-bestuurder** verder te noemen: "Verwerkingsverantwoordelijke";

en

de <<RECHTSVORM>><<NAAM VERWERKER>>, gevestigd te <<PLAATS>> en kantoorhoudend aan het adres <<ADRES>>, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw <<NAAM>>; hierna te noemen: 'Verwerker';

#### NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

- A. de Verwerker beschikt over de persoonsgegevens van betrokkenen
- B. In het kader van de uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden in de overeenkomst (<titel, datum en kenmerk invoegen>) ('Overeenkomst') zullen en/of worden er Persoonsgegevens verwerkt door Verwerker.
- C. Op grond van het bepaalde in artikel 28 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming ('AVG') dienen de afspraken omtrent de verwerking en beveiliging van deze persoonsgegevens door Verwerker te zijn vastgelegd in een separate Verwerkersovereenkomst;
- D. Partijen hebben de afspraken omtrent de verwerking van persoonsgegevens door Verwerker vastgelegd in onderhavige Verwerkersovereenkomst.

#### VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

##### 1. ALGEMEEN

- 1.1 De bepalingen en de definities van de Overeenkomst zijn op deze Verwerkersovereenkomst van toepassing, tenzij daarvan uitdrukkelijk in deze Verwerkersovereenkomst wordt afgeweken.
- 1.2 Verwerkingsverantwoordelijke en Verwerker zijn ieder verantwoordelijk voor de naleving van hun eigen verplichtingen op grond van de AVG. Verwerkingsverantwoordelijke en Verwerker zullen niets doen als gevolg waarvan de andere partij handelt in strijd met de AVG. Niets in deze Verwerkersovereenkomst verbiedt een partij datgene te doen wat noodzakelijk is ter naleving van haar verplichtingen voortvloeiend uit de AVG.
- 1.3 Uitsluitend Verwerkingsverantwoordelijke bepaalt de doeleinden van verwerking van de persoonsgegevens. Verwerker verwerkt de Persoonsgegevens slechts conform de instructies van Verwerkingsverantwoordelijke, inclusief de instructies zoals vastgelegd in deze Verwerkersovereenkomst.

## 2. DOELEINDEN VAN VERWERKING

- 2.1 In het kader van de uitvoering van de in de Overeenkomst overeengekomen werkzaamheden zal Verwerker ten behoeve van Verwerkingsverantwoordelijke (uitsluitend) Persoonsgegevens verwerken voor de doeleinden die redelijkerwijs samenhangen met de overeengekomen werkzaamheden.
- 2.2 De door Verwerker te verwerken Persoonsgegevens, op welke wijze dan ook verkregen, zijn en blijven van Verwerkingsverantwoordelijke. Verwerker heeft geen zeggenschap over het doel en middelen van de verwerking van Persoonsgegevens. Niets in deze Verwerkersovereenkomst is bedoeld om op enigerlei wijze zeggenschap ten aanzien van de Persoonsgegevens aan Verwerker over te dragen.
- 2.3 Het is Verwerker niet toegestaan de Persoonsgegevens:
- voor eigen doeleinden te verwerken;
  - voor andere of verdergaande doeleinden te verwerken dan in de Overeenkomst is bepaald, zelfs niet indien de betreffende Persoonsgegevens in een zodanige vorm zijn gebracht dat deze niet meer tot natuurlijke personen zijn te herleiden;
  - aan derden te verstrekken voor zover dat niet is toegestaan op basis van de in de Overeenkomst en/of op grond van een dwingendrechtelijke bepaling op grond waarvan Verwerker verplicht is Persoonsgegevens aan (toezichthoudende of opsporing-) autoriteiten te verstrekken. Indien Verwerker twijfelt of het haar is toegestaan Persoonsgegevens aan derden te verstrekken, zal zij, voor zover mogelijk, hierover met Verwerkingsverantwoordelijke in overleg treden alvorens over te gaan tot verstrekking.
- 2.4 Verwerker garandeert dat er in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst geen Persoonsgegevens worden verwerkt buiten de Europese Unie/Europese Economische Ruimte.

## 3. RECHTEN VAN BETROKKENEN

- 3.1 Verwerker zal steeds op eerste verzoek van Verwerkingsverantwoordelijke voldoen aan ieder verzoek van Verwerkingsverantwoordelijke om:
- a) inzage te verschaffen in Persoonsgegevens die over een natuurlijk persoon worden verwerkt;
  - b) onjuiste of overtollige Persoonsgegevens te corrigeren of verwijderen. In het geval van het verwijderen wist Verwerker onverwijld iedere koppeling naar, kopie of reproductie van de Persoonsgegevens van desbetreffende Betrokkene;
  - c) inzage te verschaffen in de wijze waarop Persoonsgegevens over een natuurlijk persoon worden verwerkt;
  - d) per Betrokkene een kopie van al diens Persoonsgegevens in een gangbaar elektronische vorm te kunnen genereren en verstrekt deze kopie onverwijld aan de Verwerkingsverantwoordelijke op diens verzoek.
  - e) assistentie te verlenen bij de nakoming van een wettelijke plicht van Verwerkingsverantwoordelijke tegenover een natuurlijk persoon; en

- f) anderzijds assistentie te verlenen aan Verwerkingsverantwoordelijke zodat deze kan voldoen aan al haar verplichtingen die voortvloeien uit de AVG
- 3.2 Verwerker vrijwaart Verwerkingsverantwoordelijke voor alle aanspraken van derden, waaronder betrokkenen, die voortvloeien uit of verband houden met enige schending van de AVG en/of andere wet- of regelgeving, tenzij deze schending een gevolg is van een verwerking van Persoonsgegevens conform het bepaalde in artikel 2 van deze Verwerkersovereenkomst. De aansprakelijkheid van Verwerker zoals in deze vrijwaring opgenomen is beperkt tot een bedrag van € 100.000,00 (zegge: honderd duizend euro) per gebeurtenis. Verwerker zal niet aansprakelijk zijn voor indirecte schade, waaronder in het kader van dit artikel wordt verstaan winstderving, gederfde omzet, verlies van goodwill of reputatieschade. Deze beperking van aansprakelijkheid is niet van toepassing op artikel 4.5 van deze Verwerkersovereenkomst.
- 3.3 Verwerker zal Verwerkingsverantwoordelijke steeds onverwijld ervan in kennis stellen wanneer Verwerker van de betrokkene rechtstreeks een verzoek heeft ontvangen, waarop Verwerker niet ingaat, tenzij dit Verwerker door Verwerkingsverantwoordelijke expliciet is toegestaan.

#### 4. MELDPLICHT DATALEKKEN

- 4.1 Verwerker informeert Verwerkingsverantwoordelijke onmiddellijk zodra zij constateert dat toegang tot de Persoonsgegevens voor onbevoegden mogelijk is of was of daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of indien er anderszins een inbreuk op de Persoonsgegevens heeft plaatsgevonden. Deze informatieverstrekking is zodanig dat Verwerkingsverantwoordelijke in staat is om aan haar verplichtingen op grond van artikel 33 of 34 AVG te voldoen.
- 4.2 Verwerker zal vervolgens onverwijld en uiterlijk binnen vierentwintig (24) uur na constatering van een omstandigheid zoals bedoeld in artikel 4.1, Verwerkingsverantwoordelijke (per e-mail [info@thuisvester.nl](mailto:info@thuisvester.nl)) en de Privacy Officer (of diens plaatsvervanger) van Verwerkingsverantwoordelijke telefonisch informeren over alle feiten en omstandigheden die van belang zijn (in het kader van de melding aan de toezichthoudende autoriteiten als bedoeld in artikel 4.1.) Daarbij wordt in ieder geval antwoord gegeven op de volgende vragen:
- was toegang tot de Persoonsgegevens voor onbevoegden mogelijk of heeft onbevoegde toegang daadwerkelijk plaatsgevonden?
  - wat was het tijdstip van aanvang van de toegang voor onbevoegden?
  - is onbevoegde toegang tot de Persoonsgegevens nog steeds mogelijk?
  - wat is de oorzaak?
  - bij wie kan Verwerkingsverantwoordelijke terecht voor meer informatie? en
  - wat zijn de gevolgen en wat is er gedaan - of zal er worden gedaan - om de gevolgen te beperken?
- 4.3 Verwerker zal Verwerkingsverantwoordelijke steeds volledig op de hoogte houden over de voortgang van het herstel en alle relevante ontwikkelingen aangaande de onbevoegde toegang als bedoeld in artikel 4.1 en de gevolgen daarvan. Verwerker zal alle maatregelen nemen die redelijkerwijze van haar kunnen worden verwacht om de nadelige gevolgen van de onbevoegde toegang als bedoeld in artikel 4.1 in voorkomend geval te herstellen dan wel zoveel mogelijk te beperken.
- 4.4 Het is Verwerker niet toegestaan om in het kader van een onbevoegde toegang als bedoeld in artikel 4.1 te communiceren met betrokkenen en/of toezichthoudende autoriteiten anders dan op instructie van Verwerkingsverantwoordelijke dan wel met haar uitdrukkelijke en expliciete toestemming.

- 4.5 Verwerker zal Verwerkingsverantwoordelijke vrijwaren voor boetes en/of dwangsommen die door een toezichthouder aan Verwerkingsverantwoordelijke worden opgelegd wegens het niet (tijdig) melden van een datalek, indien en voor zover Verwerkingsverantwoordelijke niet in staat was om het datalek (tijdig) te melden doordat Verwerker haar verplichtingen zoals bedoeld in de artikelen 4.1 en 4.2 niet (tijdig) of niet volledig is nagekomen.

## 5. BEVEILIGINGSMATREGELEN

- 5.1 Verwerker zal zich inspannen voldoende technische en organisatorische maatregelen te nemen met betrekking tot de te verrichten verwerkingen van persoonsgegevens, tegen verlies of tegen enige vorm van onrechtmatige verwerking (zoals onbevoegde kennisname, wijziging, aantasting of verstrekking van de persoonsgegevens).
- 5.2 Verwerker heeft in het kader van haar inspanningsverplichtingen als bedoeld in artikel 5.1, fysieke, logische en organisatorische maatregelen genomen. Deze maatregelen zijn beschreven en ten kantore van Verwerker in te zien.
- 5.3 Op verzoek van Verwerkingsverantwoordelijke zal Verwerker schriftelijk informeren over de wijze waarop Verwerker uitvoering geeft aan haar verplichtingen uit hoofde van deze Verwerkersovereenkomst.
- 5.4 Verwerker informeert Verwerkingsverantwoordelijke onmiddellijk schriftelijk over alle feiten en omstandigheden zodra zij constateert dat de beveiliging van de Persoonsgegevens niet (meer) voldoet aan de beveiligingsmaatregelen zoals omschreven in deze Verwerkersovereenkomst, de Overeenkomst, een Service Level Agreement en/of nader overeengekomen beveiligingsmaatregelen en Serviceniveaus.
- 5.5 Verwerker staat er voor in dat de beveiliging onder alle omstandigheden doeltreffend is. Indien een uitdrukkelijk in de Verwerkersovereenkomst omschreven beveiligingsmaatregel ontbreekt, zal Verwerker zich inspannen dat de beveiliging zal voldoen aan een niveau dat, gelet op de stand van de techniek, de gevoeligheid van de persoonsgegevens en de aan het treffen van de beveiliging verbonden kosten, niet onredelijk is.
- 5.6 Verwerker verleent Verwerkingsverantwoordelijke medewerking bij de uitvoering van een Privacy Impact Assessment, althans voor zover dat mogelijk is in verband met de hem ter beschikking staande informatie en de aard van de verwerking. De redelijke kosten die deze medewerkingsplicht met zich meebrengt voor Verwerker worden door Verwerkingsverantwoordelijke gedragen.
- 5.7 Wanneer Verwerkingsverantwoordelijke bepaalde beveiligingsmaatregelen mist, kan een verzoek voor een aanvullende maatregel worden ingediend bij Verwerker, dit laat onverlet de in artikel 5.5 genoemde verplichting van Verwerker. Verwerker dient binnen 10 werkdagen terug te koppelen of het verzoek wordt gehonoreerd. Wanneer dit verzoek wordt afgewezen, dient Verwerker een onderbouwing te verstrekken waarin de kosten en baten met de bijhorende conclusie staan gedefinieerd.
- 5.8 Verwerkingsverantwoordelijke heeft het recht om periodiek te (laten) controleren of Verwerker haar beveiligingsverplichtingen uit hoofde van deze Verwerkersovereenkomst nakomt. Verwerker zal hieraan haar volledige medewerking verlenen en alle voor de audit relevante informatie tijdig verschaffen. De betreffende audit zal worden uitgevoerd door een door Partijen aan te wijzen onafhankelijke derde die antwoord zal geven op vooraf te bepalen vragen omtrent de conformiteit van door Verwerker genomen maatregelen en voorzieningen met de AVG en/of andere wet- of regelgeving. Indien het compliance rapport van de onafhankelijke deskundige

aantoont dat de door Verwerker getroffen maatregelen en voorzieningen niet voldoen aan de AVG en/of andere wet- of regelgeving, zal Verwerker de nodige maatregelen treffen om alsnog te voldoen aan de AVG en/of andere wet- of regelgeving. De kosten van een audit komen voor rekening van Verwerkingsverantwoordelijke, tenzij blijkt dat Verwerker haar beveiligingsverplichtingen niet of niet-volledig is nagekomen.

- 5.9 Verwerkingsverantwoordelijke heeft het recht om op kosten van Verwerker de benodigde beveiligingsmaatregelen te laten uitvoeren indien Verwerker verzaakt om beveiligingsmaatregelen te nemen cq. in stand te houden zoals bedoeld in dit artikel, maar niet eerder dan nadat Verwerker in gebreke is gesteld waarbij haar een termijn wordt gegund van dertig (30) dagen om alsnog aan haar verplichting om beveiligingsmaatregelen te nemen cq. in stand te houden, te voldoen. Indien een spoedeisend belang dit met zich brengt, is Verwerkingsverantwoordelijke gerechtigd om deze beveiligingsmaatregelen onmiddellijk en zonder nadere ingebrekestelling uit te (laten) voeren.

#### [KEUZEblok]

- 5.10 Voor wat betreft de toegang tot de Persoonsgegevens in de testomgeving, gelden de volgende voorwaarden:
- Toegang tot de testomgeving is controleerbaar en het aantal personen dat toegang heeft wordt tot een minimum beperkt;
  - Toegang tot de testomgeving is gelimiteerd tot de duur van de Acceptatietest;
  - Verwerking van Persoonsgegevens wordt door of onder toezicht van Verwerkingsverantwoordelijke uitgevoerd.
- 5.11 Testgegevens die Persoonsgegevens bevatten worden door Verwerker (aantoonbaar) vernietigd of integraal terug geleverd na afloop van de Acceptatietest.

## 6. GEHEIMHOUDING

- 6.1 Verwerker is verplicht de Persoonsgegevens geheim te houden en van haar betrokken Personeel en eventueel betrokken derden schriftelijk hetzelfde te bedingen.
- 6.2 De Persoonsgegevens mogen alleen toegankelijk zijn voor werknemers van Verwerker of ingeschakelde derden voor wie toegang tot deze Persoonsgegevens op basis van hun functie en takenpakket noodzakelijk is en die hiertoe expliciet door Verwerker zijn geautoriseerd.
- 6.3 Alle werknemers van Verwerker en/of ingeschakelde derden die geautoriseerd worden om op enige wijze toegang te krijgen tot de Persoonsgegevens dienen correct en volledig te worden geïnformeerd inzake hun verplichtingen om de Persoonsgegevens enkel te verwerken voor zover vereist voor de correcte uitvoering van de Overeenkomst.

## 7. TOELEVERANCIER

Verwerkingsverantwoordelijke verleent hierbij Verwerker toestemming om andere partijen, voorzover dat op grond van de Overeenkomst is toegestaan, als Toeleverancier in te schakelen bij de uitvoering van werkzaamheden onder de Overeenkomst, onder de expliciet voorwaarden dat:

- a) Verwerker ervoor instaat dat de verwerking van de Persoonsgegevens door de Toeleverancier zal voldoen aan de bepalingen van de Overeenkomst en deze Verwerkersovereenkomst;

- b) de verwerking van Persoonsgegevens steeds geschiedt binnen Nederland;
- c) tussen Verwerker en de in te schakelen Toeleverancier gelijksoortige bepalingen overeen zijn gekomen als in deze Verwerkersovereenkomst die ten minste hetzelfde beschermingsniveau voor de Persoonsgegevens en de rechten van de betrokkenen waarborgen; en
- d) Verwerker op eerste verzoek van Verwerkingsverantwoordelijke een afschrift van de onder c) bedoelde bepalingen aan Verwerkingsverantwoordelijke ter beschikking zal stellen, waarbij eventuele commerciële informatie verwijderd mag worden.

In alle andere gevallen is voorafgaande schriftelijke toestemming noodzakelijk van Verwerkingsverantwoordelijke.

## **8. OVEREENKOMST**

- 8.1 Deze Verwerkersovereenkomst wordt geacht in werking te treden op de datum van inwerkintreding van de Overeenkomst en eindigt van rechtswege zodra de Overeenkomst waarnaar deze Verwerkersovereenkomst verwijst eindigt. Voorwaarden van deze Verwerkersovereenkomst die naar hun aard niet bestemd zijn om bij beëindiging van deze Verwerkersovereenkomst te vervallen, waaronder in ieder geval begrepen de voorwaarden omtrent beveiliging en geheimhouding blijven van kracht.
- 8.2 De bepalingen van de Overeenkomst zijn van toepassing op en vormen een integraal onderdeel van deze Verwerkersovereenkomst. Bij strijdigheid tussen de bepalingen van deze Verwerkersovereenkomst en die van de Overeenkomst, prevaleren de bepalingen van de Verwerkersovereenkomst.

## **9. TOEPASSELIJK RECHT**

- 9.1 Alle geschillen die betrekking hebben op, voortvloeien uit, of in verband staan tot deze overeenkomst, kunnen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van in het Arrondissement Zeeland - West Brabant.
- 9.2 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

**Verwerkingsverantwoordelijke - Stichting Thuisvester**

\_\_\_\_\_  
<Naam>  
Directeur-bestuurder

**Verwerker - <NAAM VERWERKER>**

\_\_\_\_\_  
<Naam>  
<Functie>

## Bijlage 3 Overeenkomst Ketenaansprakelijkheid

### Overeenkomst inzake toepassing bepalingen van de ketenaansprakelijkheid

In de navolgende overeenkomst moet worden verstaan onder:

**Opdrachtgever:**

Stichting Thuisvester  
Postbus 75  
4900 AB OOSTERHOUT  
Telefoon: 0162 49 11 00

**Opdrachtnemer:**

<naam>  
<adres>  
<PC WNPLTS>

**Werk:**

Het uitvoeren van de werkzaamheden aan <omschrijving werkzaamheden>. De totale overeengekomen bedrag van de opdracht bedraagt € <bedrag> (zegge: <bedrag uitschrijven> euro) exclusief b.t.w.

De opdracht dient uitgevoerd te worden in overeenstemming met <omschrijving overeenkomst>. De Opdrachtnemer is verplicht de navolgende bepalingen sub 1 t/m 9 inzake de in artikel 35 van de Invorderingswet 1990 en Verleggingsbesluit Omzetbelastingen in acht te nemen.

#### 1. Administratieve verplichtingen

- a. De uitvoering van de opdracht dient te geschieden met inachtneming van de bepalingen inzake de Ketenaansprakelijkheid ingevolge artikel 35 Invorderingswet 1990, voor zover van toepassing, de Verleggingsregeling Omzetbelasting ingevolge artikel 12 lid 5 Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 24b Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968, en de Uitvoeringsregeling verplicht gebruik BSN.
- b. De uitvoering van de opdracht dient eveneens te geschieden met inachtneming van de bepalingen inzake de Wet aanpak schijnconstructies ingevolge Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder de artikelen 7:616a tot en met 7:616f, artikel 7:626, artikel 7:631, en artikel 7:632, alsmede met inachtneming van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag, waaronder in ieder geval de artikelen 7a, 13 en 18b.
- c. De uitvoering van de opdracht dient te geschieden met inachtneming van de bepalingen inzake de Wet arbeid vreemdelingen.
- d. Indien en voorzover bij de uitvoering van de opdracht, en in hiervoor onder onderdeel a t/m c van dit artikel en hieronder in artikelen 4 t/m 7 aangegeven verband persoonsgegevens worden verwerkt (opslaan, aanpassen, doorzenden etc) vindt de uitwisseling en (verdere) verwerking ervan plaats in overeenstemming met de algemene verordening gegevensbescherming (hierna: AVG). Opdrachtnemer behoudt de eigen verantwoordelijkheid op grond van de AVG voor de door hem aan Opdrachtgever verstrekte persoonsgegevens in het kader van de eigen verplichtingen op grond van de toepasselijke wet- en regelgeving, zoals de arbeids-, fiscale, pensioen- en sociale zekerheidswet- en regelgeving.
- e. De Opdrachtnemer dient de administratie te voeren zoals deze is voorgeschreven ingevolge de Invorderingswet 1990, de in de Wet op de omzetbelasting 1968 vastgelegde Verleggingsregeling Omzetbelasting en het Burgerlijk Wetboek, en dient bij ondertekening van deze opdracht een kopie van het bewijs van inschrijving in het handelsregister en desgewenst een kopie van het bewijs van inschrijving bij de branchevereniging toe te voegen.
- f. De Opdrachtnemer voegt bij zijn prijsaanbieding een recent exemplaar van een jaarverslag en een origineel uittreksel uit het handelsregister alsmede voorafgaand aan de aanvang van de opdracht verstrekt Opdrachtnemer op verzoek van Opdrachtgever een jaarverslag met betrekking tot het meest recente afgeronde boekjaar.
- g. Voorafgaand aan de aanvang van de opdracht verstrekt Opdrachtnemer aan Opdrachtgever informatie over de arbeidsvoorwaardelijke afspraken die gelden tussen de Opdrachtnemer en zijn werknemers die op de opdracht voor Opdrachtgever werkzaam zullen zijn, zoals die bijvoorbeeld voortvloeien uit de van toepassing zijnde Collectieve Arbeidsovereenkomst of anderszins van toepassing zijn.

- h. Bij zijn prijsaanbieding en in de eerste week van ieder kwartaal en/of op verzoek van Opdrachtgever verstrekt de Opdrachtnemer aan Opdrachtgever een verklaring van de Belastingdienst inzake het betalingsgedrag van de Opdrachtnemer. Deze verklaring, waarvan de datering maximaal gelegen is binnen één maand vóór de eerste week van het kwartaal en/of vóór het verzoek van Opdrachtgever daartoe, moet onverwijld doch binnen twee weken aan Opdrachtgever worden overgelegd met vermelding van inschrijfnummer dan wel stamnummer.

## 2. Omzetbelasting

De Opdrachtnemer dient op de factuur een uitsplitsing te geven van het totale factuurbedrag, waaruit blijkt over welk deel van de factuur het lage omzetbelastingtarief van toepassing is, en over welk deel het hoge omzetbelastingtarief. Verder vermeldt de Opdrachtnemer dat omzetbelasting wordt verlegd, tenzij de Belastingdienst die ter zake bevoegd is, schriftelijk heeft medegedeeld dat ten aanzien van de opdracht de Verleggingsregeling Omzetbelasting niet van toepassing is. Ten slotte vermeldt de Opdrachtnemer op de factuur het btw-identificatienummer van Opdrachtgever.

## 3. Storting G-rekening

- a. Partijen zijn overeengekomen dat van elke factuur van de Opdrachtnemer het gedeelte dat betrekking heeft op in verband met het werk verschuldigde loonheffingen en/of omzetbelasting zal worden gestort op de G-rekening <nummer>, <naam bank>, aansluitnummer loonbelasting <nummer> van de Opdrachtnemer.
- b. De Opdrachtgever zal een percentage van de looncomponent van de aanneemsom, per termijn op een G-rekening storten. Het loonkostenbestanddeel is vastgesteld op **...**% van de opdracht. Het percentage van loonbelasting en sociale premies bedraagt 40% van het loonkostenbestanddeel.
- c. Opdrachtgever zal de stortingen op de G-rekening in mindering brengen op de door haar verschuldigde bedragen als vermeld op de factuur.

## 4. Manurenregister

- a. De Opdrachtnemer dient wekelijks, tenzij anders overeengekomen, een register in te vullen waarin worden opgenomen de naam, het adres, de woonplaats, de geboortedatum, het burgerservicenummer, de nationaliteit, het soort identiteitsbewijs, alsmede nummer en geldigheidsduur van het identiteitsbewijs, (indien van toepassing), de aanwezigheid van een A1-verklaring, verblijfsvergunning, tewerkstellingsvergunning of notificatie, het aantal feitelijk gewerkte uren per werknemer en het bruto dagloon per werknemer en de naam, adres en woonplaats van de onderaannemer.
- b. De door de Opdrachtnemer ter beschikking gestelde arbeidskrachten dienen hun medewerking te verlenen om aan Opdrachtgever inzage te geven in hun identiteitsbewijs op de werkplek van Opdrachtgever, indien Opdrachtgever daartoe verzoekt.

## 5. Wet aanpak schijnconstructies

- a. De Opdrachtnemer handelt in overeenstemming met de Wet aanpak schijnconstructies, hetgeen in zijn algemeenheid inhoudt dat Opdrachtnemer zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving en aan een van toepassing zijnde Collectieve Arbeidsovereenkomst. Indien er op het moment van aangaan dan wel gedurende de opdracht een (sectoraal) keurmerk bestaat, waarin is opgenomen dat de Opdrachtnemer handelt in overeenstemming met de Wet aanpak schijnconstructies, zal Opdrachtnemer het keurmerk overhandigen aan de Opdrachtgever.
- b. De Opdrachtnemer geeft op verzoek van de Opdrachtgever op een inzichtelijke en toegankelijke wijze inzage in uitbetaalde nettoloonbestanddelen van werknemers die werkzaam zijn op de opdracht voor de Opdrachtgever.
- c. De Opdrachtnemer biedt de Opdrachtgever op diens eerste verzoek de gelegenheid controles, audits of loonvalidaties uit te (laten) voeren, al dan niet door een derde partij, op de financiële administratie en loonadministratie zoals deze wordt gevoerd met betrekking tot werknemers die gedurende deze opdracht werkzaam zijn (geweest), teneinde de naleving met de Wet aanpak schijnconstructies te kunnen vaststellen. De Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat de administratie op dusdanige

wijze is ingericht en wordt aangeboden dat controle binnen een redelijk tijdsbestek mogelijk is. De Opdrachtgever verplicht zich bij controle tot vertrouwelijke behandeling van alle persoonlijke gegevens van betrokken werknemers.

#### **6. Wet arbeid vreemdelingen (WAV)**

- a. Indien werknemers die onderdaan zijn van landen buiten de Europese Unie, de Europese Economische Ruimte of Zwitserland ter beschikking worden gesteld aan Opdrachtgever, verplicht Opdrachtnemer zich om een kopie van de tewerkstellingsvergunning en een kopie van een geldig identiteitsbewijs van deze werknemers aan Opdrachtgever te overleggen alvorens zij ingezet worden bij de uitvoering van het werk.
- b. De door de Opdrachtnemer ter beschikking gestelde arbeidskrachten als bedoeld in onderdeel a dienen hun medewerking te verlenen om aan Opdrachtgever inzage te geven in hun identiteitsbewijs op de werkplek van Opdrachtgever, indien Opdrachtgever daartoe verzoekt.
- c. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om een kopie van dit identiteitsbewijs te maken en te bewaren in de administratie.

#### **7. Onderaanneming**

- a. Het is de Opdrachtnemer toegestaan, met inachtneming van het bepaalde deze overeenkomst, gebruik te maken van onderaanneming.
- b. In de op grond van artikel 7a toegestane contracten met andere partijen ten behoeve van de uitvoering van de opdracht voor Opdrachtgever, is Opdrachtnemer verplicht om in ieder geval de verplichtingen uit hoofde van de artikelen 1 t/m 9 schriftelijk op te leggen aan die andere partijen.
- c. De Opdrachtnemer verstrekt aan Opdrachtgever een kopie van de overeenkomst met de onder-opdrachtnemer waaruit blijkt dat het bepaalde in de voorgaande artikelen is overeengekomen met de onder-opdrachtnemer.

#### **8. Vrijwaring**

- a. De Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor kosten die aanspraken van de Belastingdienst met zich brengen in verband met de betaling door de Opdrachtnemer of diens onder-opdrachtnemer van loonheffingen en, voor zover van toepassing, omzetbelasting die zij verschuldigd worden dan wel moeten betalen in verband met de uitvoering van (een deel van) de opdracht.
- b. De omvang van deze vrijwaring is gelijk aan de vordering die de Belastingdienst op Opdrachtgever heeft, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden renten en kosten.
- c. De Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor het geldelijke gevolg van aanspraken van werknemers in verband met de betaling door de Opdrachtnemer of diens onder-opdrachtnemer van verschuldigd loon.
- d. De omvang van de vrijwaring onder c is gelijk aan de vordering die de werknemer op Opdrachtgever heeft, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden renten en kosten.
- e. Aannemer vrijwaart de Opdrachtgever volledig van enige boetes en/of sancties en/of schade (als inkomensderving of aanspraken van de Principaal en/of derden) wegens overtreding van de Wav, de Wet allocatie arbeidskrachten door intermediairs (WAADI), en/of AVG.
- f. De omvang van deze vrijwaring is gelijk aan de boete en/of sanctie en/of schade waarvoor de Opdrachtgever wordt aangesproken, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden renten en kosten.
- g. Deze vorderingen van Opdrachtgever op Opdrachtnemer en/of onder-opdrachtnemer zullen direct opeisbaar zijn zonder rechterlijke tussenkomst.
- h. Onder vrijwaring in het licht van dit artikel wordt verstaan het voorkomen dat de Opdrachtgever aangesproken wordt op genoemde zaken, evenals het vergoeden van genoemde kosten ingeval de Opdrachtgever toch aangesproken wordt.

## 9. Zelfstandige zonder personeel

- a. Het is de Opdrachtnemer toegestaan, bij het werk gebruik te maken van personeel dat hem door derden ter beschikking is gesteld. Hierbij vrijwaart de Opdrachtnemer de Opdrachtgever van alle aanspraken welke, door bedoelde uitvoeringsorganen of de belastingdienst ter zake zullen worden gedaan alsmede van verhaalsanspraken van onderaannemers, die met (een deel van) het werk zullen worden belast.
- b. Indien Opdrachtnemer bij de uitvoering van de opdracht gebruik maakt van de inzet van zzp'ers, en Opdrachtgever en Opdrachtnemer bij het bepalen van het te storten percentage op G-rekening als bedoeld in artikel 3, sub b met deze inzet van zzp'ers rekening houden, dan geldt het bepaalde in dit artikel:
  - a. Het is Opdrachtnemer -behoudens de situatie zoals beschreven onder sub b van dit artikel- voor de uitvoering van de werkzaamheden uitsluitend toegestaan gebruik te maken van de inzet van zelfstandigen zonder personeel (zzp'ers) indien Opdrachtgever daarvoor tevoren schriftelijk toestemming heeft gegeven en indien de gesloten overeenkomst tussen Opdrachtnemer en deze zzp'er door de Belastingdienst is beoordeeld met het oog op de Wet deregulering beoordeling arbeidsrelaties, en uit deze beoordeling blijkt dat de arbeidsrelatie niet wordt aangemerkt als een dienstbetrekking en dat de fictieve dienstbetrekkingen voor thuiswerkers en gelijkgestelden buiten toepassing zijn verklaard.
    - i. Opdrachtgever daarvoor tevoren schriftelijk toestemming heeft gegeven; en
    - ii. Opdrachtnemer zelfstandig de arbeidsrelatie heeft beoordeeld, en uit deze beoordeling blijkt dat de arbeidsrelatie niet wordt aangemerkt als een dienstbetrekking; en
    - iii. in de gesloten overeenkomst tussen Opdrachtnemer en de zzp'er de fictieve dienstbetrekkingen voor thuiswerkers en gelijkgestelden buiten toepassing zijn verklaard.
  - b. Opdrachtnemer en de zzp'er ondertekenen een verklaring dat de zzp'er handelt volgens een door de Belastingdienst goedgekeurde overeenkomst zoals bedoeld in sub a, dan wel dat Opdrachtnemer en de zzp'er handelen conform de voorwaarden als bedoeld in sub b. Deze ondertekende verklaring wordt uiterlijk op het moment dat de zzp'er aanvangt met zijn werkzaamheden aan Opdrachtgever verstrekt, tezamen met een afschrift van de overeenkomst en de beoordeling zoals bedoeld in sub a en b.
  - c. Gedurende de arbeidsrelatie verplichten Opdrachtnemer en de zzp'er zich te houden aan en te werken volgens de bepalingen zoals opgenomen in de overeenkomst zoals genoemd in sub a dan wel sub b van dit artikel.
  - d. De door de Opdrachtnemer ter beschikking gestelde zzp'er dient medewerking te verlenen om zich aan Opdrachtgever te kunnen identificeren op de werkplek van Opdrachtgever, indien Opdrachtgever daartoe verzoekt.
  - e. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor de gegevens van (het identiteitsbewijs van) de zzp'er (met uitzondering van de bijzondere persoonsgegevens) over te nemen en te bewaren in de administratie, maar alleen nadat hier door de zzp'er ondubbelzinnig goedkeuring voor is gegeven conform artikel 6 lid 1 sub a en artikel 7 AVG. Opdrachtgever zal de zzp'er in de gelegenheid stellen om toestemming te weigeren zonder dat dit nadelige consequenties heeft voor de tewerkstelling. Opdrachtgever zal dit recht aan de zzp'er meedelen, voorafgaand aan het verzoek om toestemming, en in voor de zzp'er begrijpelijke bewoordingen.
  - f. Waar in dit artikel gesproken wordt over Opdrachtnemer wordt tevens bedoeld alle eventuele onder-opdrachtnemers die door Opdrachtnemer bij de uitvoering van de werkzaamheden worden ingezet.

## 10. Slotbepaling

Indien de Opdrachtnemer en/of onder-opdrachtnemer geen of in onvoldoende mate medewerking verleent aan de verstrekking van gegevens, dan wel handelingen nalaat zoals vermeld in de eerder genoemde artikelen uit dit hoofdstuk, is Opdrachtgever bevoegd om de betaling van de facturen van de Opdrachtnemer op te schorten totdat deze medewerking wel wordt verleend. Tevens is de Opdrachtgever niet aan de gunning gehouden, en kan hij (de rest van) het werk aan een ander opdragen, zonder dat de Opdrachtnemer recht zal hebben op enige schadevergoeding. De overeenkomst zal dan op aanzegging van de opdrachtgever ontbonden zijn, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst noodzakelijk is.

Oosterhout, <datum>

Opdrachtgever  
Stichting Thuisvester

<naam opdrachtnemer>

<naam>  
<functie>

\_\_\_\_\_  
<naam>: \_\_\_\_\_  
<datum>: \_\_\_\_\_  
<plaats>: \_\_\_\_\_

## Bijlage 4: Garanties

### Algemene garantie bepalingen

Garanties verstrekt door de fabrikant en/of leverancier van bouwstoffen en/of onderdelen de voorgeschreven termijn overschrijden, zullen eveneens onverkort blijven gelden voor de opdrachtgever en zullen ook bij overdracht van de onroerende zaak binnen de door de fabrikant en/of leverancier aangegeven garantietermijn in stand blijven. Dit houdt in dat de opdrachtgever c.q. een verkrijger op grond van een door hem verkregen garantie van de fabrikant en/of leverancier verdergaande aanspraken kan hebben, dan zou voortvloeien uit de voorgeschreven termijnen.

Voor alle garanties geldt het onderstaande:

- behoud van kwaliteit, functionaliteit en veiligheid gedurende de garantieperiode;
- tegen fabricage, constructie-, materiaal- en uitvoeringsfouten;
- garantie is tevens van toepassing op de uitvoering/plaatsing en bevestiging;
- op materiaaleigenschappen en volledige aansprakelijkheid voor gevolgschade.

**Naast de altijd geldende algemene garantie bepalingen zijn voor de onderstaande activiteiten de minimale vereisten beschreven.**

### Bijzondere garantie bepalingen

#### A

*Afbouwtimmerwerken*

Periode: 5 jaar

- beplating tegen delamineren;
- behoud van vorm en geluidwerende en/of brandwerende eigenschappen;
- tegen houtrot van het timmerwerk.

#### B

*Beglazing, binnen*

Periode: 10 jaar

- op de beglazing tegen alle gebreken (incl. behoud van de geluidsisolatie- en/of brandwerendheid eisen) met inbegrip van de beglazingskit en met uitzondering van breuk door beschadiging;

*Beglazing, buiten*

Periode: 10 jaar

- geen vermindering van doorzicht op condensatie, vermindering dauwpunt of stofaanslag in de spouw van het dubbel glas;
- door het toegepaste beglazingsysteem mag zich geen stilstaand vocht in de sponning vormen;
- water- en winddichtheid van beglaasde ramen, deuren en kozijnen;
- op de beglazing tegen alle gebreken (incl. behoud van de geluidsisolatie- en/of brandwerendheid eisen) met inbegrip van de beglazingskit en met uitzondering van breuk door beschadiging;
- gegarandeerde kwaliteit van toegepaste materialen gedurende de garantieperiode.

*Behangwerken, vloerbedekkingen en stofferingen*

Periode: 5 jaar

- op de duurzame hechting op de ondergrond;
- tegen scheurvorming;
- op behoud van kwaliteit en kleurechtheid.

#### *Betonreparaties*

Periode: 10 jaar

- constructieve onderdelen op sterkte, bruikbaarheid en duurzaamheid;
- de liftput, kelder en overige putten op waterdichtheid;
- op de duurzame hechting op de ondergrond;
- onderdelen mogen niet afschilferen, stukspringen a.g.v. onvoldoende dekking;
- tegen scheur- en barstvorming (o.a. ten gevolge van zetting c.q. verzakking);
- tegen het vertonen van roestplekken en beton mag niet verzanden.

#### *Betonwerken*

Periode: 10 jaar

- constructieve onderdelen op sterkte, bruikbaarheid en duurzaamheid;
- bezwijken of vervormen van de verankeringen;
- de liftput, kelder en overige putten op waterdichtheid;
- tegen vochtottrekking in de fundering boven de begane grondvloer;
- onderdelen mogen niet afschilferen, stukspringen als gevolg van onvoldoende dekking;
- tegen scheur- en barstvorming (o.a. ten gevolge van zetting c.q. verzakking);
- tegen het vertonen van roestplekken en beton mag niet verzanden.

#### *Binnenrioleringen*

Periode: 10 jaar

- op lekkages en verstoppingen ten gevolge van verzakkingen en/of ondeugdelijk ontwerp van de binnenriolering.

#### *Bouwkundige kanaalelementen*

Periode: 10 jaar

- op de vuurbestendigheid en behoudt van brandwerendheid van de schoorsteenschachten;
- op scheurvorming in het vuurvast materiaal;
- water- en winddichtheid van de doorbrekingen in de gevel en/of het dak.
- 

#### *Brandbestrijdingsinstallaties*

Periode: 10 jaar

- op werking, materiaal en bevestiging.

#### *Buitenkozijnen, ramen en deuren (m.u.v. houten deuren)*

Periode: 10 jaar

- behoud van vorm kozijnen, deuren en ramen;
- behoud van geluidwerende en/of brandwerende eigenschappen;
- buitenkozijnen met inbegrip van de draaiende delen garanderen op water- en winddichtheid, sterkte en stijfheid;
- tegen het kromtrekken van draaiende houten delen in kozijnen met meer dan 10 mm t.o.v. de loodlijn gemeten;
- tegen het kromtrekken van draaiende metalen delen in metalen kozijnen met meer dan 5 mm t.o.v. de loodlijn gemeten;
- tegen het kromtrekken van draaiende kunststof delen in kunststof kozijnen met meer dan 10 mm t.o.v. de loodlijn gemeten;
- geen vertoning van houtrot;
- geen vertoning van scheuren of barsten;
- geen gebreken of schades vertonen als gevolg van onjuiste plaatsing.

#### *Binnen- en buitendeuren, houten*

Periode: 6 jaar

- behoud van vorm en geluidwerende en/of brandwerende eigenschappen;
- tegen het kromtrekken van draaiende houten delen in kozijnen met meer dan 10 mm t.o.v. de loodlijn gemeten;
- geen vertoning van houtrot;
- geen vertoning van scheuren of barsten.

#### *Binnenkozijnen*

Periode: 6 jaar

- behoud van vorm en geluidwerende en/of brandwerende eigenschappen;
- tegen het kromtrekken van draaiende metalen delen in metalen kozijnen met meer dan 5 mm t.o.v. de loodlijn gemeten;
- tegen het kromtrekken van draaiende houten delen in kozijnen met meer dan 10 mm t.o.v. de loodlijn gemeten;
- geen vertoning van houtrot;
- geen vertoning van scheuren of barsten.

#### *Garage- en bedrijfsdeuren*

Periode: 6 jaar

- behoud van vorm;
- op water- en winddichtheid, sterkte en stijfheid;
- goede hechting coating en op het niet oxideren van onderdelen;
- op de werking van de deuren.

#### *Binnenwanden, beweegbare*

Periode: 6 jaar

- behoud van vorm en geluidwerende en/of brandwerende eigenschappen;
- op de werking van de deuren;

#### *Buitenrioleringen en drainage*

Periode: 10 jaar

- op lekkages en verstoppingen ten gevolge van verzakkingen en/of ondeugdelijk ontwerp van de buitenriolering.

### **C**

#### *Communicatie- en beveiligingsinstallaties*

Periode: 2 jaar

- op werking, materiaal en bevestiging.

### **D**

#### *Dakbedekkingen*

Periode: 10 jaar

- het waterdicht zijn van de dakbedekking;
- geen vertoning van blaas- en plooivorming;
- het niet opentrekken van naden;
- het niet scheuren van de dakbedekking;
- het niet uitzakken van onder helling aangebrachte bedekkingen;
- het niet loslaten, onthechten of afwaaien van de dakbedekking(systeem), zowel bij mechanische, gekleefde als geballaste bevestiging;
- het doorkruipen van de gebruikte kleefstoffen;
- de kwaliteit van de dakbedekkingen;

#### *Daklichtkoepels en daklichtkappen*

Periode: 10 jaar

- behoud van vorm;
- water- en winddichtheid;
- tegen alle overige gebreken met uitzondering van glasbreuk door beschadiging.

#### *Dakgoten en hemelwaterafvoeren*

Periode: 5 jaar

- het waterdicht zijn van goten en loodwerken;
- bevestiging van goten en hulpstukken onderling en aan het bouwwerk;
- op lekkages en verstoppingen ten gevolge van verzakkingen en/of ondeugdelijk ontwerp van de dakgoten en hemelwaterafvoeren.

#### *Dakpannen, beton en keramisch*

Periode: 30 jaar

- de waterdichtheid en de winddichtheid van de schuine daken met inbegrip van de aansluitingen aan onderdelen;
- goede afdichting van kop- en zijaansluitingen, waardoor het dakvlak is gewaarborgd tegen inwateren;
- behoud van kleur;
- het niet uitzakken van onder helling aangebrachte bedekkingen;
- het niet loslaten of afwaaien van de dakbedekking;
- geen vertoning van scheuren en/of schilfering van de dakpannen;
- bestendigheid tegen vorst en kalkuitbloeding.

#### *Dekvloeren*

Periode: 5 jaar

- goede en blijvende hechting op ondergrond;
- tegen losse en holle plekken;
- tegen schilferen en/of krimpscheuren;
- tegen ruw worden voor het aanbrengen van de vloerbedekkingen;
- op het waterdicht en slijtvast zijn van de vloeren.

### **E**

#### *Elektrotechnische installaties*

Periode: 2 jaar

- op werking, materiaal en bevestiging.

### **F**

#### *Funderingspalen en damwanden*

Periode: 10 jaar

- constructieve onderdelen op sterkte, bruikbaarheid en duurzaamheid.

### **G**

#### *Gasinstallaties*

Periode: 5 jaar

- op werking, materiaal en bevestiging;
- op dichtheid en veiligheid.

#### *Geprefabriceerde kasten en aanrechtblokken*

Periode: 10 jaar

- op de vlakheid, vormvastheid en waterdichte aansluiting op de wanden van de aanrechtbladen;
- op het goed functioneren alsmede een goede bevestiging van de geprefabriceerde kasten en aanrechtblokken (incl. bijbehorend hang- en sluitwerk);
- behoud van samenstelling/vorm en tegen vertoning van scheuren/barsten van het kernmateriaal en voor de toplaag een goede hechting op de basisplaat zonder vertoning van scheuren, barsten en/of afschilfering.

#### *Gevelschermen*

Periode: 5 jaar

- op het goed functioneren alsmede een goede bevestiging van de zonwering;
- op windbestendigheid, sterkte en stijfheid;
- op behoud van lichtwering en kleur van de zonweringdoeken;
- goede hechting coating en op het niet oxideren van onderdelen.

### **H**

#### *Hang- en sluitwerk*

Periode: 6 jaar (m.u.v. cilinders, hiervoor geldt garantieperiode van 2 jaar)

- goed functioneren van het hang- en sluitwerk;
- goede bevestiging van het hang- en sluitwerk.

#### *Houtrotreparaties*

Periode: 4 jaar

- op de duurzame hechting op de ondergrond;
- op behoud van samenstelling goede hechting;
- reparaties in de ondergrond mogen zich niet aftekenen.

#### *Hydrofoberen/impregneren*

Periode: 5 jaar

- op de duurzame hechting op de ondergrond;
- vanaf twee dagen na de behandeling geen wateropname (conform beproeving met buisjes van prof. Karsten);

### **I**

#### *Inbouwapparatuur*

Periode: 2 jaar

- op werking, materiaal en bevestiging;

#### *Isolatie, dak*

Periode: 10 jaar

- er mag geen inwendige condensatie optreden die tot schade aan de dakconstructie leidt;
- er mogen geen lekkageverschijnselen optreden;
- tegen de achteruitgang van de warmte doorlaatweerstand van de geleverde en aangebrachte dakisolatie door het verlies van samenhang of vervorming van het isolatiemateriaal en/of de vermindering van de drukvastheid van het isolatiemateriaal;
- op blijvende isolatiewaarde;
- tegen het doorkruipen van de gebruikte plakmiddelen;
- de garantie op de dakbedekking moet onverkort van toepassing blijven.

#### *Isolatie, spouw*

Periode: 10 jaar

- na het verwerken van de spouwisolatie mag geen vochtdoorslag naar het binnenspouwblad optreden;
- een volledige homogene vulling;
- een blijvende kwaliteit van het isolatiemateriaal tijdens de garantieperiode;
- na het verwerken van de isolatie mag geen schade aan het buitenblad optreden (scheuren, vorstschade, e.d.).

#### *Isolatie, vloer*

Periode: 5 jaar

- na het verwerken van de mag er geen vochtdoorslag optreden;
- een volledige homogene vulling;
- tegen de achteruitgang van de warmtedoorlaatweerstand van de geleverde en aangebrachte vloerisolatie door het verlies van samenhang of vervorming van het isolatiemateriaal en/of de vermindering van de drukvastheid van het isolatiemateriaal;
- op blijvende isolatiewaarde;
- tegen het doorkruipen van de gebruikte plakmiddelen.

### **K**

#### *Kitten*

Periode: 5 jaar

- tegen barst- en scheurvorming;
- tegen onthechting aan de voegwanden;
- op behoud van samenstelling, vorm en plasticiteit/elasticiteit van het kitwerk (m.u.v. beglazingskit);
- behoud van geluidwerende en/of brandwerende eigenschappen.

#### *Kranen*

Periode: 5 jaar

- op werking (o.a. lekkage), materiaal en bevestiging.

### **L**

#### *Liftinstallaties*

Periode: 5 jaar

- op werking, materiaal en bevestiging.

#### *Lijmen (m.u.v. tegelwerken)*

Periode: 5 jaar

- op de duurzame hechting op de ondergrond;
- op behoud van samenstelling van het lijmwerk.

### **M**

#### *Metaal- en kunststofwerken*

Periode: 10 jaar

- goede hechting coating en het niet oxideren van de metalen (verzinkte) onderdelen;
- de kunststof gevelplaten tegen scheurvorming, barsten en samenstelling van het materiaal;
- behoud van vorm en profilering;
- geen vertoning van craquelé, scheuren en/of barsten;
- waterdichtheid en hechting van lassen en aansluitingen;
- kleurechtheid van profielen en panelen;
- luchtdoorlatendheid, sterkte en stijfheid volgens de oorspronkelijk geldende richtlijnen.

### *Metaalconstructiewerken*

Periode: 10 jaar

- constructieve onderdelen op sterkte, bruikbaarheid en duurzaamheid;
- tegen roestvorming tegen roestvorming op alle verzinkte en gecoate metalen constructieonderdelen.

### *Metselwerken*

Periode: 20 jaar

- buitenwanden mogen geen vochtdoorslag en geen vochtotrekking vertonen en dienen vorstbestendig te zijn;
- er mag geen scheurvorming ontstaan;
- voegwerk dient te voldoen aan de voorgeschreven voeg hardheidsklasse.
- tegen overige gebreken aan het gevelmetselwerk, spouwmuurisolatie en gevelvoegwerk;
- geen verkleuring van het buitenoppervlak.

## **N**

### *Natuur- en kunststeen*

Periode: 5 jaar

- tegen het losraken van de natuur- en kunststeen;
- op waterdichtheid, de kwaliteit/kleurechtheid/ glans en evt. vorstbestendigheid bij buitentoepassing.

## **P**

### *Plafond- en wandsystemen*

Periode: 6 jaar

- op sterkte, bruikbaarheid en duurzaamheid;
- behoud van vorm, kleur en geluidwerende en/of brandwerende eigenschappen;
- tegen roestvorming van de metaalwerken die blootgesteld worden aan de buitenlucht of zich bevinden in vochtige ruimten.

## **R**

### *Ruwbouw-timmerwerken*

Periode: 6 jaar

- constructieve onderdelen op sterkte, bruikbaarheid en duurzaamheid;
- beplating tegen delamineren;
- behoud van vorm en geluidwerende en/of brandwerende eigenschappen;
- tegen houtrot van het timmerwerk.

## **S**

### *Sanitair*

Periode: 5 jaar

- op het goed functioneren en goede bevestiging van het sanitair;
- tegen het ontstaan van lekkages bij de reservoirs;
- tegen vertoning van scheuren, barsten en/of afschilferen van het glazuur van het porselein.

#### *Schilderwerk buiten (traditioneel)*

Periode: 4 jaar

- goede hechting op ondergrond;
- kleurechtheid;
- tegen het ontstaan van blaas- of blaarvorming, vertoning van barsten en/of scheuren, hechting aan de ondergronden, verpoederen e.d.;
- na het einde van de garantie periode moet het schilderwerk nog geschikt zijn om als ondergrond te dienen voor daarna aan te brengen nieuwe verflagen. Bovendien mag in het tweede jaar de glans van het schilderwerk niet hinderlijk zijn teruggelopen.

#### *Schilderwerk buiten (prestatiegericht)*

Periode: conform contract

- prestatie-eisen conform contract

#### *Schilderwerk binnen*

Periode: 4 jaar

- goede hechting op ondergrond;
- kleurechtheid;
- tegen het ontstaan van blaas- of blaarvorming, vertoning van barsten en/of scheuren, hechting aan de ondergronden, verpoederen e.d.;
- na het einde van de garantie periode moet het schilderwerk nog geschikt zijn om als ondergrond te dienen voor daarna aan te brengen nieuwe verflagen. Bovendien mag in het tweede jaar de glans van het schilderwerk niet hinderlijk zijn teruggelopen.

#### *Stukadoorwerken binnen*

Periode: 6 jaar

- op het stukadoorswerk en spuitwerk op wanden en plafonds tegen scheurvorming en loslaten van de ondergrond;
- op schrobbvastheid;
- tegen ongelijkmatige verkleuring van het stucwerk.

#### *Stukadoorwerken buiten*

Periode: 10 jaar

- tegen afschilfering, scheurvorming en loslaten van de ondergrond;
- tegen vertoning van vochtdoorslag en vochtoptrekking;
- tegen ongelijkmatige verkleuring van het stucwerk.

#### *Systeembekledingen*

Periode: 10 jaar

- op water- en winddichtheid;
- blijvende hechting op de ondergrond
- geen scheurvorming
- geen vochtdoorslag
- behoud van samenstelling van de toegepaste materialen
- geen storende verkleuring

## **T**

### *Tegelwerken*

Periode: 10 jaar

- tegen het onthechten en losraken van de tegels. Indien er sprake is van nieuw tegelwerk over bestaand tegelwerk dan geldt dit voor het gehele pakket inclusief de bestaande ondergrond;
- op waterdichtheid van de tegels inclusief het voeg en lijmwerk;
- behoudt van kwaliteit/kleurechtheid/glans;
- geen vertoning van scheuren en/of afschilfering van de toplaag;
- eventueel vorstbestendigheid bij buitentoepassing van de tegels;
- op nalevering.

### *Terreinverhardingen*

Periode: 3 jaar

- op verzakkingen en/of verschuivingen van het straatwerk;
- op het behoudt van correcte afvoer van het hemelwater naar de afvoerpunten;
- tegen vertoning van scheuren en barsten;
- op erosie-, en vorstbestendigheid en slijtvastheid.

### *Terreininrichtingen*

Periode: 3 jaar

- constructieve onderdelen op sterkte, bruikbaarheid en duurzaamheid;
- houten onderdelen tegen houtrot en beplating tegen delamineren;
- goede hechting coating en op het niet oxideren van deze onderdelen.

### *Trappen- en balustraden*

Periode: 5 jaar

- op sterkte, bruikbaarheid en duurzaamheid;
- behoud van vorm.

## **V**

### *Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties*

Periode: 3 jaar

- op werking, materiaal en bevestiging.

### *Ventilatieroosters*

Periode: 5 jaar

- op werking, materiaal en bevestiging;
- op waterdichtheid;
- geen gebreken of schades vertonen als gevolg van onjuiste plaatsing.

### *Verwarminginstallaties*

Periode: 2 jaar, m.u.v. drukvat (5 jaar), radiatoren en leidingen (10 jaar) en radiatorafsluitingen/ventielen (5 jaar)

- op werking, materiaal en bevestiging;
- op waterdichtheid.

### *Voegvulling*

Periode: 10 jaar

- op onthechting, vervorming en waterdichtheid;
- behoud van geluidwerende en/of brandwerende eigenschappen;

*Vooraf vervaardigde steenachtige elementen*

Periode: 10 jaar

- constructieve onderdelen op sterkte, bruikbaarheid en duurzaamheid;
- tegen vochttoptrekking in de fundering boven de begane grondvloer;
- de prefab betononderdelen, tegen afschilferen, roestvlekken, scheurvorming en waterdichtheid;

**W**

*Waterinstallaties*

Periode: 3 jaar

- op werking, materiaal en bevestiging;
- op waterdichtheid.

## Bijlage 5: Bankgarantie “On First Demand”

De ondergetekende: .....[invullen naam bank of instelling], gevestigd te ....., kantoorhoudende te..... aan de .....nummer .....(postcode), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer/mevrouw.....

### In aanmerking nemende:

- dat tussen
  1. ...., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer ....., statutair gevestigd en kantoorhoudende te ..... aan de ....., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ....., hierna te noemen: "**Opdrachtnemer**"

en

2. **De Stichting Thuisvester**, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 20024594, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Oosterhout aan de Mathildastraat 52 (4901 HC Oosterhout), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [invullen naam vertegenwoordiger], [invullen functie], hierna te noemen "**Opdrachtgever**"

een overeenkomst zijn aangegaan voor de realisatie van .....

- dat Opdrachtgever van Opdrachtnemer een bankgarantie “on first demand” verlangt, strekkende tot zekerheid voor Opdrachtgever voor diens verhaal van schade, kosten en interesten, welke voor Opdrachtgever mochten ontstaan als gevolg van niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming door Opdrachtnemer van zijn verplichtingen uit hoofde van voormelde overeenkomst;

### verklaart door deze:

zich jegens Opdrachtgever garant te stellen tot zekerheid voor de juiste en tijdige voldoening door Opdrachtnemer van al hetgeen deze van de Opdrachtgever aan laatstgenoemde verschuldigd is zal worden uit hoofde van voormelde overeenkomst en/of verbintenissen die daaruit zijn voortgevloeid.

Opdrachtgever dient voor het invoeren van deze garantie aan Opdrachtnemer een deugdelijke ingebrekestelling te zenden inhoudende een redelijke termijn om na te komen. Opdrachtgever is, indien Opdrachtnemer geen (tijdig) gevolg hieraan geeft, gerechtigd deze garantie in te roepen en zal zulks door middel van een aangetekende brief aan Opdrachtnemer kenbaar maken met inachtneming van een minimale termijn van 10 werkdagen. Indien Opdrachtnemer faillissement mocht hebben aangevraagd, het faillissement van Opdrachtnemer mocht zijn aangevraagd, Opdrachtnemer failliet mocht zijn verklaard, Opdrachtnemer (al dan niet voorlopige) surséance van betaling mocht hebben verkregen en/of Opdrachtnemer een verzoek tot surséance van betaling mocht hebben ingediend, is een nadere ingebrekestelling niet vereist en is de bankgarantie inroepbaar conform het bepaalde in deze bankgarantie.

De ondergetekende verbindt zich op schriftelijk verzoek en op de enkele schriftelijke mededeling van Opdrachtgever dat Aannemer zijn hiervoor bedoelde verplichtingen niet is nagekomen, ongeacht mogelijk door de Aannemer daartegen gevoerde verweren, als eigen schuld en zonder enig ander of meerder bewijs van verschuldigdheid te kunnen verlangen, aan Opdrachtgever te zullen voldoen al hetgeen deze volgens zijn opgave van Aannemer meent te vorderen te hebben, met dien verstande dat het bedrag waarvoor ondergetekende zal kunnen worden aangesproken, nooit meer zal bedragen dan [Waarde van de zekerheidsstelling in cijfers respectievelijk letters uitgedrukt] zijnde 5% van het gedeelte van de opdrachtsom in de voormelde overeenkomst.

Deze garantie geldt vanaf de datum van gunning tot de datum waarop Opdrachtgever aan ondergetekende schriftelijk heeft bericht dat ofwel Aannemer aan al zijn verplichtingen uit hoofde van voormelde overeenkomst en/of daaruit voortvloeiende verbintenissen heeft voldaan, dan wel dat de onderhavige garantie kan vervallen doch uiterlijk op [invullen vervaldatum]. Indien over de verlenging van de bankgarantie geen overeenstemming kan worden bereikt en de oplevering nog niet heeft plaatsgevonden, is Opdrachtgever gerechtigd zonder nadere voorwaarden volledige betaling van de bankgarantie te vorderen.

Aldus getekend te .....

\_\_\_\_\_ [invullen datum]

\_\_\_\_\_ [invullen naam bank of instelling]

(de ondergetekende)

\_\_\_\_\_