

ALGEMENE VOORWAARDEN ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN WASSENAARSCHE BOUWSTICHTING

Versie December 2018

Artikel 1 Toepasselijkheid

- 1.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle werkzaamheden die door de Wassenaarsche Bouwstichting (hierna te noemen de opdrachtgever) door middel van een opdrachtbrief of opdrachtbon aan een opdrachtnemer worden opgedragen.
- 1.2 Eventuele door opdrachtnemer gehanteerde of van toepassing verklaarde voorwaarden zijn op de door opdrachtnemer in opdracht van opdrachtgever te verrichten werkzaamheden uitdrukkelijk niet van toepassing. Vanzelfsprekend kunnen wettelijk verplichte voorwaarden nimmer worden uitgesloten.

Artikel 2 Algemene verplichtingen opdrachtnemer

- 2.1 De opdrachtnemer is verplicht de opgedragen werkzaamheden uit te voeren naar hetgeen in deze algemene voorwaarden alsmede andere tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer schriftelijk overeengekomen voorwaarden is bepaald.
- 2.2 Bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden moet de opdrachtnemer gevolg geven aan orders en aanwijzingen die hem door een opzichter dan wel contactpersoon namens de opdrachtgever worden gegeven.
- 2.3 De wijze van uitvoering van de werkzaamheden moet zodanig zijn dat voor de opdrachtgever dan voor derden geen nodeloze hinder is te duchten. De opdrachtnemer dient de werkzaamheden zodanig uit te voeren dat daardoor schade aan persoon, goed en milieu zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 2.4 De opdrachtnemer draagt zorg voor orde en veiligheid op de plaats waar de opgedragen werkzaamheden worden verricht.
- 2.5 De opdrachtnemer draagt zorg voor de tijdige verkrijging van vergunningen, ontheffingen en dergelijke beschikkingen die eventueel nodig zijn voor de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden.
- 2.6 De opdrachtnemer dient te allen tijde de in het kader van de door hem uit te voeren werkzaamheden van belang zijnde wettelijke voorschriften en andere beschikkingen van overheidswege correct en adequaat na te volgen.

Artikel 3 Algemene verplichtingen opdrachtgever

- 3.1 De opdrachtgever is in voorkomende gevallen verplicht ervoor zorg te dragen, dat de opdrachtnemer toegang verkrijgt tot de gebouwen waarin de opgedragen werkzaamheden moeten worden verricht.
- 3.2 De opdrachtgever kan zich in alle zaken die de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden betreffen laten vertegenwoordigen door een medewerker van de opdrachtgever. De contactpersoon namens de opdrachtgever zal tijdig aan de opdrachtnemer bekend worden gemaakt.

Artikel 4 Opdrachtverlening

- 4.1 Opdrachten tot het verrichten van werkzaamheden worden schriftelijk verleend. Onder "schriftelijk" wordt verstaan: middels een ondertekende opdrachtbrief, een opdrachtbon, een gefaxte opdrachtbon of per email te versturen.
- 4.2 Verrekening van meer- en/of minderwerk vindt uitsluitend plaats indien dit door opdrachtgever vooraf is opgedragen.
- 4.3 Het uitvoeren van mutatiwerkzaamheden geschiedt op basis van een tussen opdrachtgever en opdrachtnemer jaarlijks te ondertekenen overeenkomst. Verlenging vindt niet automatisch plaats.
- 4.4 Opdrachten voor mutatiwerkzaamheden worden verstrekt op basis van vastgestelde eenheids- en/of pakketprijzen.
- 4.5 De eenheids- en pakketprijzen liggen vast in het zogenaamde prijzenboek 2018 (versie 1 december 2018). Deze prijzen zijn prijsvast gedurende één kalenderjaar en worden het daarop volgende jaar opnieuw vastgesteld door opdrachtgever.
- 4.6 Halverwege het overeengekomen jaar vindt een evaluatie plaats tussen opdrachtgever en opdrachtnemer met betrekking tot de overeenkomst genoemd onder 4.3.
De evaluatie kent een beoordeling van opdrachtgever over de uitvoering van de werkzaamheden door opdrachtnemer waarbij de volgende onderwerpen aan de orde komen:
 - aantal opleverpunten per opgeleverde mutatiwoning
 - de overeengekomen doorlooptijd van de mutati woning
 - wijze van facturatie
- 4.7 Per mutatie wordt opdracht verstrekt via een opdrachtbrief of opdrachtbon.
- 4.8 Opdrachtgever geeft opdrachtnemers die opdrachten krijgen voor het uitvoeren van mutatiwerkzaamheden conform het prijzenboek géén garantie op het verkrijgen van of het aantal opdrachten per jaar.
- 4.9 De mutatiepakketten dienen door de opdrachtnemer volgens de overeengekomen prijs, zonder meerwerk, uitgevoerd te worden.
- 4.10 De opname van de mutatiwerkzaamheden wordt door de mutatie-opzichter van opdrachtgever gedaan.

Artikel 5 Prijs en betaling

- 5.1 Werkzaamheden worden verricht op basis van een vooraf overeengekomen aanneemsom dan wel in regie, waarbij vooraf de calculatie-uitgangspunten worden vastgelegd en/of een richtprijs is genoemd.
- 5.2 Een overeengekomen aanneemsom is vast tot einde werk. Uitgezonderd hiervan zijn onderhoudscontracten die in de regel bedoeld zijn voor langere periodes. Op onderhoudscontracten zijn voor de jaarlijkse prijsverhoging de B.D.B.-cijfers voor de betreffende bedrijfstak van toepassing. Telkens één jaar na ingang van het betreffende contract vindt bijstelling plaats op basis van de prijsontwikkelingen in het voorafgaande jaar. Indien cijfers beschikbaar zijn voor lonen en materialen afzonderlijk wordt uitgegaan van een loonbestanddeel en een materiaalbestanddeel.
- 5.3 Op elke factuur dient te worden vermeld:
 - a. het nummer van de opdracht, waarvoor wordt gefactureerd;
 - b. het bedrag (exclusief BTW) dat op de gewone rekening van de opdrachtnemer moet worden gestort en het bedrag (exclusief BTW) bestemd voor sociale premies en loonbelasting dat op zijn G-rekening moet worden overgemaakt;
 - c. indien van toepassing het nummer van de G-rekening van de opdrachtnemer;
 - d. indien van toepassing de zinsnede "BTW VERLEGD";
 - e. het BTW-percentage wat voor de opdracht geldt.
- 5.4 Facturering vindt plaats binnen 30 dagen nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd. Bij grotere c.q. langer lopende opdrachten kan hiervan worden afgeweken met termijnen naar rato van uitgevoerd werk, mits dit bij de opdracht is vastgelegd.

ALGEMENE VOORWAARDEN ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN WASSENAARSCHE BOUWSTICHTING

Versie December 2018

- 5.5 Facturen voor in regie uitgevoerde werkzaamheden dienen een gespecificeerd overzicht te bevatten van de datum van de uitvoering, het aantal gewerkte uren, de loonkosten per mensuur, alsmede een specificatie van gebruikte materialen, zulks onder aangeven van de plaats of adres waar de werkzaamheden zijn verricht.
- 5.6 Betalingen geschieden binnen een maand na ontvangst van de factuur.
Indien de factuur niet door de opdrachtgever wordt goedgekeurd, zal deze dat terstond aan de opdrachtnemer melden.
Betaling geschiedt dan pas binnen een maand na goedkeuring van de factuur of de gewijzigde factuur.

Artikel 6 Normen en voorschriften

- 6.1 Opdrachtnemer wordt geacht op de hoogte te zijn van de gemeentelijke Bouwverordening, het Bouwbesluit en alle andere relevante normbladen en voorschriften zoals deze in Nederland gangbaar dan wel verplicht zijn en deze normen en voorschriften in de praktijk in acht te nemen. Hieronder vallen ook plaatselijk geldende voorschriften c.q. verordeningen van gas-, water- en elektriciteitsbedrijven alsmede milieuvorderingen en brandweervoorschriften.

Artikel 7 Uitvoeringsbepalingen, uitvoeringsduur en korting

- 7.1 De opdrachtnemer wordt geacht zich vóór de prijsaanbieding c.q. uitvoering van het werk te hebben overtuigd van de bestaande toestand ter plaatse.
- 7.2 Alle toe te passen materialen dienen nieuw te zijn tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Alle vrijkomende materialen hebben, tenzij anders is overeengekomen, geen waarde voor de opdrachtgever en dienen te worden afgevoerd. De opdrachtnemer dient hierbij het afval te scheiden conform de richtlijnen en eisen van de betreffende gemeente.
- 7.3 De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door vakbekwaam personeel.
- 7.4 Bij vernieuwing van bouwdelen en elementen in bestaande panden, dienen deze nieuwe bouwdelen c.q. elementen te worden verwerkt conform de voorschriften van fabrikant of leverancier en passend te worden geïntegreerd in de bestaande situatie.
- 7.5 Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat een ieder die belast is met de uitvoering van deze overeenkomst en/of daaruit voortvloeiende werkzaamheden in het bezit is van een geldig legitimatiebewijs en dit op verzoek kan tonen.
- 7.6 Opdrachtnemer dient zich bij de uitvoering van de werkzaamheden te richten naar de wettelijke regelingen en andere voorschriften van overheidswege, in het bijzonder op het gebied van milieu en arbeidsomstandigheden.
- 7.7 Opdrachtnemer dient vóór en tijdens de uitvoering de aanwijzingen op te volgen die hem zijn verstrekt door de opdrachtgever. Indien de opdrachtgever daarom verzoekt wordt het werk in aanwezigheid van opdrachtnemer en opdrachtgever opgeleverd. Van deze oplevering wordt door de opdrachtgever een verslag gemaakt.
- 7.8 De datum van aanvang van de werkzaamheden en de uitvoeringsduur worden schriftelijk overeengekomen. De opdrachtnemer mag geen werkzaamheden uitvoeren zonder opdrachtbon of opdrachtbrief.
- 7.9 Indien de werkzaamheden niet zijn afgerond binnen de in artikel 7.8 genoemde uitvoeringstermijn, en de oorzaak van deze te late oplevering is toe te rekenen aan de opdrachtnemer, is opdrachtgever gerechtigd de aanneemsom te korten met een bedrag per te laat opgeleverde kalenderdag van € 150,- exclusief omzetbelasting, tenzij anders overeengekomen. Wanneer de werkzaamheden meerdere woningen betreffen geldt het genoemde bedrag per dag per te laat opgeleverde woning. Voor planmatig onderhoud kan hiervan afgeweken worden in de opdrachtbrief c.q. het bestek.
- 7.10 Opdrachtgever kent 4 soorten mutaties: A,B,C en R. Per mutatiesoort en bijbehorende mutatiwerkzaamheden zijn maximale doorlooptijden van toepassing. Die ingaan op moment dat de woning door opdrachtgever beschikbaar wordt gesteld aan opdrachtnemer. In de opdrachtbrief en opdrachtbon wordt de maximale doorlooptijd vermeld.
De maximale doorlooptijd van een A-mutatie is 2 werkdagen.
De maximale doorlooptijd van een B-mutatie is 4 werkdagen.
De maximale doorlooptijd van een C-mutatie is 20 werkdagen.
De maximale doorlooptijd van een R-mutatie is 25 werkdagen.
- 7.11 Aanvangs- en opleverdatum van de uit te voeren werkzaamheden staan vermeld in de opdrachtbrief of op de opdrachtbon.
- 7.12 Bij oplevering dient de opdrachtnemer een groeppenverklaring volgens NEN 1010 en een rapport gaskeuring te overleggen.
- 7.13 De woning moet zonder opleverpunten door opdrachtnemer aan opdrachtgever binnen de gestelde uitvoeringstijd worden opgeleverd.
- 7.14 Indien de mutatiwerkzaamheden niet (geheel) binnen de in artikel 7.10 genoemde doorlooptijd zijn uitgevoerd, is opdrachtnemer zonder dat ingebrekestelling is vereist een boete verschuldigd van € 150,00 per kalenderdag of deel van een kalenderdag waarmee de doorlooptijd wordt overschreden.

Artikel 8 Technische uitvoeringsvoorschriften

- 8.1 Bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden dient de opdrachtnemer de volgende technische voorschriften in acht te nemen:
 - a. De voorschriften en normen zoals die zijn opgenomen in de bij de opdracht behorende werkombschrijving.
 - b. De technische voorschriften uit de STABU-Standaard 2007.
 - c. De verwerkingsvoorschriften zoals door fabrikant c.q. leverancier zijn omschreven opdat de garantietermijnen niet in het geding komen, tenzij anders/langer overeengekomen.

Artikel 9 Bereikbaarheid opdrachtnemer

- 9.1 Opdrachtnemer is tenminste telefonisch via vast en/of mobiel toestel bereikbaar op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.00 uur en beschikt over een faxapparaat dat dag en nacht "open" staat.
- 9.2 Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat er, ook gedurende de vakantieperiodes, voldoende personeel beschikbaar is om de meest urgente werkzaamheden uit te voeren. Tijdens de volgens de CAO verplichte vakantieperiodes (o.a. winterstop) zal de opdrachtnemer tenminste de piket- of storingsdienst kunnen waarnemen.

ALGEMENE VOORWAARDEN ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN WASSENAARSCHE BOUWSTICHTING

Versie December 2018

Artikel 10 Garanties

- 10.1 Opdrachtnemer verbindt zich onvoorwaardelijk binnen de in bijlage 2 opgenomen garantietermijnen na datum uitvoering c.q. oplevering voor zijn rekening alle gebreken te herstellen die hem door opdrachtgever ter kennis worden gebracht en zijn veroorzaakt door een gebrekkige kwaliteit van gebruikte materialen dan wel een gebrekkige uitvoering van het werk. Voor zover dat in redelijkheid kan worden geëist worden gebreken binnen 2 weken na melding aan de opdrachtnemer hersteld. Bij omvangrijker schade of waarvan de oorzaak niet direct is vast te stellen dient de opdrachtnemer binnen 2 weken een plan van aanpak aan te leveren. Afhankelijk van het gebrek kan de termijn per geval worden aangepast. De bewijslast dat de in deze bepaling verwoorde garantie niet van toepassing is, berust bij de opdrachtnemer. Bij herhaling van het gebrek c.q. terugkeer van een identieke klacht na het eerste jaar ten gevolge van nalatigheid of in gebreke zijn van de opdrachtnemer dient de opdrachtnemer deze klacht alsnog op eerste aanzegging van de opdrachtgever te verhelpen.
- 10.2 Van de garantie uitgesloten zijn gebreken in materialen, welke door opdrachtgever ter beschikking zijn gesteld.
- 10.3 Indien op materialen door de fabrikant/leverancier van die materialen een hogere garantietermijn is gesteld, preveleert deze boven de hierboven genoemde periode.
- 10.4 De opdrachtnemer dient tijdens de uitvoering door hem geconstateerde andere gebreken, welke niet in de werkopdracht zijn genoemd, direct te melden aan de opdrachtgever.

Artikel 11 Aansprakelijkheid en verzekering

- 11.1 Opdrachtnemer kan niet aansprakelijk worden gesteld voor storingen, fouten en/of gebreken en gevolgen, indien de door respectievelijk vanwege de overheid of de daartoe bevoegde instanties vastgestelde voorschriften niet zijn opgevolgd door opdrachtgever of door personen voor wie deze verantwoordelijk is. Genoemde omstandigheden dienen aangetoond te worden door opdrachtnemer.
- 11.2 Opdrachtnemer is aansprakelijk voor schade ontstaan aan eigendommen van opdrachtgever en/of derden alsmede voor letsel aan of overlijden van personen veroorzaakt door verwijtbaar handelen of nalaten van opdrachtnemer dan wel personen van wie hij zich bij de uitvoering van de werkzaamheden bedient.
- 11.3 Opdrachtnemer verplicht zich om een deugdelijke verzekering af te sluiten ter dekking van schades die mogelijk kunnen ontstaan bij de uitoefening van werkzaamheden waarvoor hij aansprakelijk is. Indien opdrachtgever daarom verzoekt, overlegt opdrachtnemer bescheiden waaruit het bestaan van bedoelde verzekering alsmede het betaald zijn van de premie blijken.
- 11.3 Opdrachtnemer zorgt voor een Constructie All-Risks (CAR) verzekering voor de opdracht, met opdrachtgever als mede verzekerde, waarin gedekt dient te zijn: alle materiële schade en of verlies of vernietiging onverschillig de oorzaak daarvan, zulks met terzijdestelling van het bepaalde in artikel 7: 951 Burgerlijk Wetboek, waaronder in ieder geval:
Sectie Het Werk, waaronder te verstaan:
- het opgedragen werk inclusief meer en minder werk, met een eigen risico per evenement/gebeurtenis van ten hoogste € 2.500
Sectie Aansprakelijkheid
Sectie Bestaande eigendommen van opdrachtgever
- 11.4 Opdrachtnemer verstrekt opdrachtgever op eerste verzoek een afschrift van de polis en bewijs van premiebetaling.

Artikel 12 Ketenaansprakelijkheidswetgeving

- 12.1 De opdrachtnemer draagt zorg voor de tijdige betaling van de verschuldigde loonbelasting, premie volksverzekeringen, premies werknemersverzekeringen en inkomensafhankelijke bijdrage Zorgverzekeringswet ("loonheffing").
- 12.2 Ieder kwartaal dient de opdrachtnemer de opdrachtgever een nieuwe en zo recent mogelijke verklaring omtrent zijn betalingsgedrag van de belastingdienst en de bedrijfsvereniging te overleggen door toezending aan de Wassenaarsche Bouwstichting, Postbus 2018, 2240 CA Wassenaar, email: wbs@wabs.nl.
- 12.3 Opdrachtnemer zal opdrachtgever onverwijld de gegevens verschaffen voor het voldoen aan de ingevolge de Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid voor de opdrachtgever geldende verplichtingen, waaronder de voorgeschreven administratie van de uitgevoerde werkzaamheden.
- 12.4 De opdrachtgever zal tenminste 45% van het loonkostenbestanddeel hanteren voor de in verband met de te verrichten of verrichtte werkzaamheden verschuldigde loonheffing, met inachtneming van het bepaalde in de als bijlage 1 opgenomen tabel. Het daaruit voortvloeiende bedrag zal door de opdrachtnemer met inachtneming van de terzake geldende wetgeving separaat op zijn facturen worden vermeld als te storten op de door hem aangehouden G-rekening.
- 12.5 Het is opdrachtnemer zonder toestemming niet toegestaan door opdrachtgever opgedragen werkzaamheden geheel of gedeeltelijk verder uit te besteden dan wel voor de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden gebruik te maken van personeel dat door derden ter beschikking wordt gesteld. Aan toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Een van de voorwaarden bij doorbesteding is in ieder geval dat de opdrachtnemer de in deze algemene voorwaarden opgenomen bepalingen overeenkomstig van toepassing verklaart in zijn overeenkomst met de in te schakelen onderaannemer.
- 12.6 Opdrachtnemer vrijwaart opdrachtgever voor alle aanspraken in verband met het niet afdragen van loonheffing, ook die van eventuele onderaannemers. Opdrachtnemer is verplicht gebruik te maken van de G-rekening. Het is opdrachtnemer verboden de delen van zijn vorderingen op de opdrachtgever, die op de G-rekening te storten bedragen betreffen, te cederen.
- 12.7 De BTW dient te worden verlegd, tenzij anders overeengekomen.

Artikel 13 Arbeidsomstandigheden

- 13.1 De opdrachtnemer is in het kader van de uitvoering van het werk gehouden alle hem ingevolge de Arbeidsomstandighedenwet, het Arbeidsomstandighedenbesluit (Staatsblad 1997, 60) en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften opgelegde verplichtingen tijdig en correct na te komen. De opdrachtnemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden die verband houden met het niet, niet tijdig of niet correct nakomen van deze verplichtingen.

ALGEMENE VOORWAARDEN ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN WASSENAARSCHE BOUWSTICHTING

Versie December 2018

- 13.2 Elk jaar dient de opdrachtnemer aan te tonen dat de door hem op basis van artikel 4.1 van de Arbeidsomstandighedenwet op te stellen algemene risicoinventarisatie en -evaluatie van bedrijfseigen activiteiten (BRIE) mede is afgestemd op de uit het contract voortvloeiende werkzaamheden en daarin verwoorde rechten en verplichtingen. De opdrachtnemer kan dit aantonen door:
- het ter hand te stellen aan de corporatie van deze BRIE, of
 - het overleggen van een Veiligheids Certificaat Opdrachtnemers (VCA) waarop de werkzaamheden uit het contract vermeld staan, of
 - het overleggen van een verklaring van een gecertificeerde Arbo-dienst, waarin deze verklaart dat de opdrachtnemer zijn BRIE mede heeft afgestemd op de werkzaamheden uit het contract.
- De opdrachtnemer voert de werkzaamheden uit overeenkomstig de in de BRIE of VCA aangegeven procedures en werkwijzen.
- 13.3 Wanneer in verband met de opgedragen werkzaamheden een veiligheids- en gezondheidsplan en/of een veiligheids- en gezondheidsdossier moeten worden opgesteld, dan wel coördinatoren moeten worden aangewezen, wordt dat in de werkomschrijving aangegeven.
- 13.4 Wanneer sprake is van een veiligheids- en gezondheidsplan, staat de opdrachtnemer in voor de tijdige, correcte en volledige uitvoering daarvan.
- 13.5 Wanneer sprake is van aanwijzing van een coördinator uitvoeringsfase, wordt aanwijzing daarvan opgedragen aan de opdrachtnemer. Deze staat er voor in, dat de door de aangestelde coördinator(en) uit te voeren taken, tijdig, correct en volledig zullen worden uitgevoerd.
- 13.6 Indien de opdrachtnemer of coördinator uitvoeringsfase tijdens de werkzaamheden bijzondere risico's of bouwkundige of technische kenmerken, die voor de veiligheid en gezondheid van werknemers bij toekomstige onderhoudswerkzaamheden van belang zijn, signaleert die afwijken van de risico's of kenmerken aangegeven in de opdracht, dient hij deze schriftelijk te melden aan de opdrachtgever. Deze melding is te beschouwen als V&G-dossier uitvoeringsfase.

Artikel 14 Opdrachten voor planmatig- en niet planmatig onderhoud

Onderscheid wordt gemaakt in 2 soorten opdrachten:

- opdrachten voor planmatig onderhoud (zie 14.1)
- opdrachten voor niet planmatig onderhoud (zie 14.2)

14.0 Algemeen:

- iedere werknemer van de uitvoerende partij diens onderaannemers voeren de werkzaamheden op een vakbekwame, correcte en voortvarende wijze uit;
 - de opdrachtgever verstrekt de bewoner(s) de volgende informatie: wie is de uitvoerende partij is, wanneer vinden de werkzaamheden plaats (start en eind), welke werkzaamheden worden uitgevoerd, moet de bewoner thuis zijn of niet, wordt er overlast verwacht, moet de bewoner zelf voorbereidingen treffen, wie de contactpersoon is van het onderhoudsbedrijf;
 - de opdrachtnemer neemt voldoende voorzorgsmaatregelen om zo nodig inboedel, woningstoffering en de tuin te beschermen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden en heeft hierover overleg met de bewoner. Steigers niet onnodig laten staan, ladders dagelijks verwijderen, de onderste plankieren van steigers beveiligen tegen opklimmen;
 - het personeel is vakbekwaam en toegerust op de werkzaamheden die worden uitgevoerd;
 - afwijkingen in planning worden tijdig met de opdrachtgever gecommuniceerd;
 - na het gereedkomen van de opdracht dient de opdrachtnemer het werk schoon op te leveren, d.w.z.: alle afval, mortelresten, verbladders, verpakkingen e.d. verwijderen, ook op openbare bestrating en groenstroken, alle vertrekken waarin gewerkt is bezemschoon maken, vloerbedekkingen gezogen, nieuw glas en tegelwerk vrij van stickers, lijmresten, specieresten en verfspatten;
 - opdrachtnemer voert de werkzaamheden alleen tussen 07.30 uur 's ochtends en 17.00 uur 's middags uit op maandag tot en met vrijdag. Voor de uitvoering buiten voornoemde tijdsperiode dient vooraf toestemming worden verkregen van de opdrachtgever;
 - Indien de opdrachtnemer het vermoeden heeft dat hij werkt met of aan asbesthoudend materiaal, meld hij dit direct aan de opdrachtgever. Indien er asbest vrijgekomen is, dient het werk direct stil gelegd te worden. De omgeving en/of de besmette ruimte dient afgezet te worden, zodat de bewoner niet in aanraking komt met het vrijgekomen asbest.
 - opdrachtnemer meldt de werkzaamheden na gereedkomen binnen 24 uur af bij opdrachtgever.
- 14.1 Opdrachten voor planmatig onderhoud worden als volgt behandeld:
- a. Bij planmatig onderhoud (opdrachten waarbij werkzaamheden aan meerdere woningen of gebouwen plaatsvinden zoals schilderwerk, dakwerk etc.) zendt de opdrachtnemer binnen 14 dagen na ontvangst van de opdracht een bevestiging aan de opdrachtgever met daarbij een planning van de werkzaamheden.
 - b. Als de medewerking van bewoners nodig is:
 - brengt de opdrachtnemer de individuele bewoners ten minste 4 werkdagen van te voren op de hoogte van de werkzaamheden;
 - verzorgt de opdrachtnemer zelfstandig alle overige afspraken met de bewoner(s);
- 14.2 Opdrachten voor niet planmatig onderhoud worden als volgt behandeld:
- a. Bij niet planmatige werkzaamheden (opdrachten die middels een opdrachtbon verstrekt worden, zoals reparatieverzoeken, klachten, storingen etc.) dient de opdrachtnemer de opdrachtbon te laten ondertekenen door de bewoner. De getekende opdrachtbon dient vervolgens meegezonden te worden met de factuur.

ALGEMENE VOORWAARDEN ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN WASSENAARSCHE BOUWSTICHTING

Versie December 2018

Artikel 15 Gedragscode

Onderscheid wordt gemaakt in 2 soorten opdrachten:

- werkzaamheden aan één of meerdere woningen waarbij de medewerking van de betreffende bewoner(s) nodig is (zie 15.1)
- werkzaamheden aan één of meerdere woningen waarbij de medewerking van de betreffende bewoner(s) niet nodig is (zie 15.2)

15.0 Algemeen: shortlist afspraken opdrachtnemer/ opdrachtgever / bewoner(s):

- iedere werknemer van de uitvoerende partij diens onderaannemers beschikt over een deugdelijk legitimatie waaruit blijkt dat hij een dienstverband heeft met de uitvoerende partij. Deze legitimatie wordt desgevraagd aan de bewoner getoond;
- opdrachtnemer houdt rekening met wensen van bewoners tijdens uitvoering en afspraken worden nagekomen.

Indien het uitvoeren van de werkzaamheden langer gaat duren dan verwacht worden zowel de opdrachtgever als de bewoner regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang;

- de opdrachtgever en de opdrachtnemer benoemen een contactpersoon die tijdens kantooruren bereikbaar is voor vragen van de bewoners;
- als tijdens de uitvoering schade ontstaat aan eigendommen van de bewoner meldt de opdrachtnemer dit terstond bij de opdrachtgever. Opdrachtgever overlegt met de bewoner over de afhandeling van de schade. In principe wordt de schade naar redelijkheid en billijkheid vergoed;
- de werkzaamheden dienen voortvarend te worden aangepakt zodat bewoner zo kort mogelijk overlast ondervindt;
- in aanvang is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor elektriciteit, gas en water voor het uitvoeren van de werkzaamheden;
- indien het nodig is om elektriciteit of water van de bewoner te betrekken gebeurt dit pas na voorafgaande toestemming van de bewoner. De opdrachtnemer verstrekt hiervoor een redelijke vergoeding aan de bewoner.

15.1 Opdrachten waarbij de medewerking van de betreffende bewoner nodig is worden als volgt door de opdrachtnemer behandeld:

- Binnen 24 uur na ontvangst van de opdracht spreekt de opdrachtnemer telefonisch met de bewoner af wanneer de opdracht wordt uitgevoerd op voorwaarde dat de bewoner heeft aangegeven waar hij tijdens kantooruren bereikbaar is. Als de bewoner telefonisch niet bereikbaar is meldt de opdrachtnemer de reparatiedatum schriftelijk aan de bewoner via een kaartje dat door de opdrachtgever beschikbaar wordt gesteld. Het kaartje bevat naam en telefoonnummer van de opdrachtnemer, zodat de bewoner zelf eventueel een andere afspraak kan maken.
- Als er sprake is van een spoedeisende reparatie, wat blijkt uit de opdracht (spoed/binnen 24 uur), maakt de opdrachtnemer direct na ontvangst van de opdracht een afspraak met de bewoner en voert de opdracht binnen 24 uur uit, tenzij de bewoner zelf aangeeft dat uitvoering ook op een ander moment kan.
- vervolgafspraken worden direct, of nog dezelfde dag, door opdrachtnemer met de bewoner gemaakt en doorgegeven aan de opdrachtgever.
- Als de bewoner niet thuis is op het afgesproken moment laat de opdrachtnemer een "niet thuis" kaartje achter met het verzoek aan de bewoner om zelf een nieuwe afspraak te maken. Ook deze kaartjes worden door de opdrachtgever beschikbaar gesteld aan de opdrachtnemer.
- Als de bewoner na een week géén nieuwe afspraak heeft gemaakt wordt de opdracht, met toelichting, teruggegeven aan de opdrachtgever.
- Op verzoek van de bewoner wordt bij het maken van de afspraak tenminste een tijdsblok van 2 uur aangehouden (indicatief 08.00-10.00 uur, 10.00-12.00 uur, 13.00-15.00 uur, 15.00-17.00 uur).
- De opdrachtnemer meldt wekelijks per e-mail welke afspraken er gemaakt zijn en naar welke adressen kaartjes zijn verzonden.

15.2 Opdrachten waarbij de medewerking van de bewoner niet noodzakelijk is worden als volgt behandeld:

- Binnen 48 uur na ontvangst van de opdracht meldt de opdrachtnemer telefonisch of schriftelijk aan de bewoner op welke datum de opdracht wordt uitgevoerd. De opdrachtnemer meldt wekelijks per e-mail welke afspraken er gemaakt zijn.
- Als er sprake is van een spoedeisende reparatie, wat blijkt uit de opdracht (spoed/binnen 24 uur) wordt deze direct uitgevoerd.
- Bij opdrachten waarbij werkzaamheden plaatsvinden in of aan lege woningen meldt de opdrachtnemer aan de opdrachtgever binnen 24 uur na ontvangst van de opdracht, telefonisch of per e-mail, wanneer er gestart wordt met de werkzaamheden.

15.3 Opdrachtnemer dient er voor te zorgen dat de bewoners en omwonenden van de woning waarin werkzaamheden worden verricht, zo weinig mogelijk overlast wordt aangedaan. Hieronder vallen mede:

- het gebruik van radio's en overige apparatuur is niet toegestaan
- in de woning mag niet worden gerookt
- er mag geen gebruik worden gemaakt van het toilet, badkamer of de spoelbakken van de woning zonder toestemming van de eigenaar.

Artikel 16 Verwerking persoonsgegevens

16.1 Voor zover de opdrachtnemer in het kader van de uitvoering van de werkzaamheden persoonsgegevens zoals bedoeld in art. 4 onder 1 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming ontvangt van de opdrachtgever en de opdrachtnemer deze persoonsgegevens verwerkt, zal de opdrachtnemer deze persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze verwerken en overeenkomstig de gegevensbeschermingswetgeving.

16.2 De opdrachtnemer neemt alle passende technische en organisatorische maatregelen om de persoonsgegevens te beschermen tegen verlies of enige andere vorm van onrechtmatige verwerking. Deze maatregelen garanderen, rekening houdend met de stand van de techniek, een passend beveiligingsniveau gelet op de risico's en de aard van de persoonsgegevens die de opdrachtnemer verwerkt.

16.3 De opdrachtnemer zal de persoonsgegevens niet verwerken anders dan voor zover noodzakelijk voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

ALGEMENE VOORWAARDEN ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN WASSENAARSCHE BOUWSTICHTING
Versie December 2018

16.4 De opdrachtnemer is verplicht tot strikte geheimhouding van de persoonsgegevens. De opdrachtnemer verschaft enkel toegang tot de persoonsgegevens aan haar werknemers en andere personen die onder haar rechtstreekse gezag handelen voor zover dit nodig is voor de uitvoering van de werkzaamheden. De opdrachtnemer staat ervoor in dat alle personen die handelen onder haar gezag en toegang hebben tot de persoonsgegevens ingevolge een schriftelijke overeenkomst of door een passende wettelijke verplichting tot geheimhouding zijn gebonden.

Artikel 17 Geschillen

17.1 Eventuele geschillen die in het kader van de uitvoering van door de opdrachtgever aan de opdrachtnemer opgedragen werkzaamheden mochten ontstaan zullen, voor zover zij in der minne niet kunnen worden geschikt, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter. Het Nederlands recht is van toepassing.

17.2 In afwijking van lid 1 van dit artikel kunnen partijen in voorkomende gevallen gezamenlijk kiezen voor geschillenbeslechting door middel van arbitrage. Alsdan zal een akte van compromis worden gesloten.

ALGEMENE VOORWAARDEN ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN WASSENAARSCHE BOUWSTICHTING

Versie December 2018

Bijlage 1: Loonkostenbestanddeel en loonheffing

1.1 De uitvoerende partij hanteert tenminste 45% van het loonkostenbestanddeel zoals in onderstaande tabel vermeld en afhankelijk van het type werkzaamheden voor de in verband met de verrichte werkzaamheden verschuldigde loonheffing. Indien de uitvoerende partij een hoger loonkostenbestanddeel opgeeft, wordt dit aangehouden door de opdrachtgever. Indien de uitvoerende partij van mening is dat een ander loonkostenbestanddeel van toepassing is, dan wordt dit schriftelijk en overtuigend aan de opdrachtgever aangetoond, de beoordeling hiervan zal geschieden door de opdrachtgever.

LOONKOSTENBESTANDEEL EN LOONHEFFING		
Betonsaneerders	60%	27,0%
Cv installateurs	45%	20,3%
Dakdekkers	40%	18,0%
Elektrotechnische installateurs	55%	24,8%
Grondwerkers	33%	14,9%
Hoveniers	80%	36,0%
Liftonderhoud bedrijven	60%	27,0%
Loodgieters	45%	20,3%
Metselaars en voegers	90%	40,5%
Rioolontstoppers	70%	31,5%
Schilders en glaszetters	68%	30,6%
Schoonmakers	90%	40,5%
Slopers en asbestsaneerders	50%	22,5%
Staalconstructie bedrijven	50%	22,5%
Stoffeerders	80%	36,0%
Stratenmakers	45%	20,3%
Stukadoors	83%	37,4%
Tegelzetters	55%	24,8%
Timmerbedrijven	50%	22,5%
Vlechtbedrijven	45%	20,3%

Voor mutatieonderhoud, nieuwbouw en renovatie, waarbij meerdere type werkzaamheden worden verricht, wordt 50% als loonkostenbestanddeel en dus 22,5% als loonheffing aangehouden.

Voor contractonderhoud, ongeacht het type werkzaamheid, wordt 80% als loonkostenbestanddeel en dus 36,0% als loonheffing aangehouden.

Bijvoorbeeld: in geval van betonsanering wordt 27% loonheffing (45% maal 60%) op de G-rekening of depotrekening en 73% op de spaarrekening of betaalrekening overgemaakt.

Bijvoorbeeld: in geval van periodiek (jaarlijks) onderhoud aan cv-ketels wordt 36% op de G-rekening of depotrekening en 64% op de spaarrekening of betaalrekening overgemaakt.

1.2 De uitvoerende partij vrijwaart de opdrachtgever tegen alle eventuele aanspraken die door de Belastingdienst worden gemaakt, alsmede tegen eventuele op die wet gebaseerde verhaalsanspraken van onderaannemers.

ALGEMENE VOORWAARDEN ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN WASSENAARSCHE BOUWSTICHTING
Versie December 2018

Bijlage 2: bij de Algemene Voorwaarden Onderhoudswerkzaamheden

GARANTIEREGELING	
Buitenriolering	10 jaar
Drainage	10 jaar
Terreinverharding	1 jaar
Beplanting	1 jaar
Terreininrichting	1 jaar
Betonwerken	10 jaar
Reparatie betonwerken	5 jaar
Gevelmetselwerk	10 jaar
Isolatie	10 jaar
Voegwerk gevelmetselwerk	10 jaar
Ruwbouw timmerwerk	10 jaar
Gevelbekleding incl. lijmen	10 jaar
Metaalconstructiewerk	10 jaar
Buitenkozijnen en ramen	10 jaar
Buitendeuren	6 jaar
Hang- en sluitwerk	5 jaar
Trappen en balustraden	5 jaar
Dakbedekkingen (bitumen/folie)	10 jaar
Dakbedekking (pannen)	30 jaar
Beglazing, buiten	10 jaar
Natuur- en kunststeen	5 jaar
Voegvulling	5 jaar
Na-isolatie	5 jaar
Stucwerk, buiten	10 jaar
Tegelwerk	5 jaar
Cementdekvloeren	5 jaar
Schilderwerk, buiten	4 jaar
Geprefabriceerde kasten en aanrechtblokken	5 jaar
Dakgoten en hemelwaterafvoeren	5 jaar
Binnenriolering	5 jaar
Waterinstallatie	3 jaar
Sanitair	1 jaar
Gasinstallatie	5 jaar
Verwarmingsinstallatie	1 jaar
Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie	1 jaar
Elektrotechnische installaties	1 jaar
Communicatie- en beveiligingsinstallatie	1 jaar
Te garanderen door opdrachtnemer	