

Algemene voorwaarden HEEMwonen

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR LEVERING EN / OF OPDRACHTEN VOOR HET UITVOEREN VAN WERKZAAMHEDEN VOOR REKENING VAN HEEMWONEN OF EEN DOOR HAAR GEHOUDEN DOCHTERMAATSCHAPPIJ

Inhoudsopgave

Algemene Bepalingen.....	3
Artikel 1 - Begripsbepalingen	3
Artikel 2 - Toepasselijkheid	4
Artikel 3 - Algemene verplichtingen Opdrachtnemer	4
Artikel 4 - Algemene verplichtingen HEEMwonen.....	5
Artikel 5 - Algemene uitvoeringsvoorschriften	5
Artikel 6 - Technische uitvoeringsvoorschriften.....	7
Artikel 7 - Schade tijdens uitvoering	7
Artikel 8 - Verzekering.....	8
Artikel 9 - Wet ketenaansprakelijkheid/Verleggingsregeling BTW	8
Artikel 10 – Wet arbeid vreemdelingen	10
Artikel 11 - Betaling.....	10
Artikel 12 - Facturen.....	11
Artikel 13 - Arbeidsomstandigheden.....	12
Artikel 14 - Milieu	13
Artikel 15 - Geschillenbeslechting.....	13
Artikel 16 - Opschorting, ontbinding en schadevergoeding.....	13
Artikel 17 - Wijziging rechtspersoon Opdrachtnemer	14
Artikel 18 - Gedragsregels	14
Niet Planmatig onderhoud.....	16
Artikel 19 - Totstandkoming overeenkomst.....	16
Artikel 20 - Aanvang werkzaamheden	16
Artikel 21 - Oplevering bij Mutatieonderhoud.....	17
Artikel 22 - Oplevering bij Reparatieonderhoud	18
Artikel 23 - Meer- en minderwerk.....	18
Artikel 24 - Verantwoordelijkheden na oplevering bij Mutatieonderhoud	18
Artikel 25 - Verantwoordelijkheden na oplevering bij Reparatieonderhoud	18
Planmatig onderhoud en projecten	19
Artikel 26 - Totstandkoming overeenkomst.....	19

Artikel 27 - Aanvang werkzaamheden	19
Artikel 28 - Oplevering en toezicht.....	19
Artikel 29 - Vertraging en kortingen.....	20
Artikel 30 - CAR-verzekering.....	20
Artikel 31 - Zekerheidsstelling.....	23
Artikel 32 - Meer- en minderwerk.....	23
Artikel 33 - Melding Inspectie SZW	24
Artikel 34 - Verantwoordelijkheid na oplevering	24

Algemene Bepalingen

Artikel 1 - Begripsbepalingen

1.1- <i>Opdrachtgever</i>	Woningcorporatie HEEMwonen, vertegenwoordigd door medewerkers of vertegenwoordigers; verder HEEMwonen
1.2 - <i>Opdrachtnemer</i>	Ieder die in opdracht van HEEMwonen werkzaamheden verricht aan onroerend goed eenheden (O.g.e.) van HEEMwonen, schoonmaakwerkzaamheden daar onder begrepen.
1.3 - <i>Onderaannemer</i>	Een ieder die in opdracht van een Opdrachtnemer werkzaamheden verricht aan O.g.e. van HEEMwonen.
1.4 - <i>O.g.e.</i>	Zowel bestaand als nieuw te realiseren onroerend goed eenheid/eenheden: woning, garage, schuur bedrijfs- of winkelruimte en aanhorigheden, verhuurd of beheerd door HEEMwonen.
1.5 - <i>Reparatieonderhoud</i>	Incidentele werkzaamheden die tot herstel van gebreken aan O.g.e. leiden, waaronder werkzaamheden die tot herstel van door brand, storm, inbraak, vandalisme en dergelijke veroorzaakte schade aan O.g.e. leiden.
1.6 - <i>Mutatieonderhoud</i>	Werkzaamheden die nodig zijn om een O.g.e. in een staat te brengen die bij aanvang van de huur in redelijkheid verwacht mag worden.
1.7- <i>Renovatieonderhoud</i>	Werkzaamheden (niet project- of seriematig) die nodig zijn om een bewoonde O.g.e. in een staat te houden die gedurende de looptijd van de huur in redelijkheid verwacht mag worden.
1.8 - <i>Planmatig onderhoud</i>	Werkzaamheden aan O.g.e. die project- of seriematig worden voorbereid en verricht.
1.9 - <i>Projecten</i>	Werkzaamheden die project- of seriematig worden voorbereid en verricht.
1.10 - <i>Vakantieperiode</i>	Een aangesloten periode van meer dan 3 werkdagen waarin door Opdrachtnemer geen werkzaamheden worden verricht.

Artikel 2 - Toepasselijkheid

- 2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten voor de uitvoering van werkzaamheden, die HEEMwonen door middel van een opdracht aan een Opdrachtnemer opdraagt en waarbij deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard.
- 2.2 De Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012 (U.A.V.) zijn uitdrukkelijk niet van toepassing.
- 2.3 Eventuele eigen voorwaarden van de Opdrachtnemer worden door HEEMwonen 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 opdracht van HEEMwonen, of door met de uitvoering daarvan een aanvang te maken, erkent Opdrachtnemer, behoudens indien en voor zover door HEEMwonen schriftelijk anders is vastgelegd, dat deze algemene voorwaarden daarop van toepassing zijn.
- 2.4 Indien enig beding, deel uitmakend van deze algemene voorwaarden of van de overeenkomst nietig zou zijn of vernietigd wordt, blijven de overeenkomst en/of de algemene voorwaarden voor het overige in stand en zal het desbetreffende beding in overleg tussen partijen onverwijld worden vervangen door een beding dat de strekking van het oorspronkelijke beding zoveel mogelijk benadert.
- 2.5 Aan eventuele overeengekomen afwijkingen van deze voorwaarden kan Opdrachtnemer bij vervolgovereenkomsten geen rechten ontlenen.
- 2.6 Ingeval van onderlinge onverenigbaarheid geldt dat de tussen partijen gesloten overeenkomst prevaleert boven deze voorwaarden.

Artikel 3 - Algemene verplichtingen Opdrachtnemer

- 3.1 De Opdrachtnemer is verplicht de opgedragen werkzaamheden uit te voeren naar hetgeen in deze algemene voorwaarden is bepaald, alsmede naar hetgeen tussen partijen in een afzonderlijke overeenkomst wordt bepaald.
- 3.2 Bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden moet de Opdrachtnemer gevolg geven aan de orders en aanwijzingen, die hem door een aangewezen vertegenwoordiger dan wel contactpersoon van HEEMwonen worden gegeven.
- 3.3 De wijze van uitvoering van de werkzaamheden moet zodanig zijn dat voor HEEMwonen dan wel voor derden geen nodeloze hinder is te duchten. De Opdrachtnemer dient de werkzaamheden zodanig uit te voeren, dat daardoor schade aan persoon, goed en milieu wordt voorkomen.
- 3.4 De Opdrachtnemer draagt zorg voor orde en veiligheid op de plaats waar de opgedragen werkzaamheden worden verricht.
- 3.5 De Opdrachtnemer moet van de op het werk of in verband met het werk plaatshebbende ongelukken, rampen of conflicten van welke aard ook, onverwijld kennis geven aan HEEMwonen 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 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.
- 3.7 De Opdrachtnemer dient te allen tijde de in het kader van de door hem uitgevoerde werkzaamheden van belang zijnde wettelijke voorschriften en andere beschikkingen van overheidswege correct en adequaat na te volgen. Daarmee gemoeide kosten komen voor rekening van de Opdrachtnemer, tenzij bij overeenkomst schriftelijk anders is overeengekomen.
- 3.8 HEEMwonen hanteert een integriteitscode. Van de Opdrachtnemer wordt verwacht dat hij zich aan deze code houdt. De integriteitscode van HEEMwonen is te vinden op de website www.heemwonen.nl.

Artikel 4 - Algemene verplichtingen HEEMwonen

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

Artikel 5 - Algemene uitvoeringsvoorschriften

- 5.1 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden komen in elk geval de volgende kosten voor rekening van de Opdrachtnemer:
- a. tijdelijke aansluitingen;
 - b. aanleg en verwijdering van terreinleidingen;
 - c. verbruik van gas, water, elektriciteit en telefoon;
 - d. 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.
- 5.2 De Opdrachtnemer is slechts gerechtigd tot gebruik van collectieve voorzieningen (bijvoorbeeld elektra in een gemeenschappelijke ruimte), na voorafgaande toestemming van de aangewezen vertegenwoordiger. Daarbij kan een vergoeding worden afgesproken, die later bij de afhandeling van de factuur op het te betalen bedrag in mindering wordt gebracht. In voorkomende gevallen noteert de Opdrachtnemer in aanwezigheid van een door HEEMwonen aangewezen vertegenwoordiger de begin- en eindstand van de (energie)meter.
- 5.3 Wanneer de Opdrachtnemer in het kader van de opgedragen werkzaamheden gebruik wenst te maken van zwaar materieel als steigers, opslag- en afvalcontainers en dergelijke,

- moet hij daarvoor vooraf toestemming verkrijgen van de betrokken aangewezen vertegenwoordiger.
- 5.4 De opgedragen werkzaamheden mogen alleen op werkdagen tussen 7.00 uur en 18.00 uur worden uitgevoerd, met dien verstande dat er voor 8.00 uur geen boor- en/of sloopwerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd. Voor de uitvoering van werkzaamheden buiten voornoemde tijdsperiode dient vooraf toestemming te worden verkregen van de betrokken aangewezen vertegenwoordiger 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 De Opdrachtnemer dient de opgedragen werkzaamheden zoveel mogelijk met dezelfde werknemers uit te voeren.
- 5.6 De omgeving waarin de opgedragen werkzaamheden worden verricht, moet na afronding in dezelfde staat worden teruggebracht als aangetroffen bij de aanvang van de werkzaamheden. Op verzoek van HEEMwonen wordt dit met een schouw vastgelegd. Alle materiaalresten dienen te worden verwijderd. Zo nodig wordt de werkplek schoongemaakt. Bij werkzaamheden in een O.g.e. in bewoonde staat, zorgt de Opdrachtnemer voor voldoende tijdelijke bescherming van vloeren en huisraad. Aan het einde van elke werkdag moet de woning 'bezemschoon' worden achtergelaten. De Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat de veiligheid van de in de O.g.e. aanwezige installaties gedurende de uitvoering van de werkzaamheden is gewaarborgd.
- 5.7 Het met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden ontstane afval dient door de Opdrachtnemer zo snel mogelijk via stortkokers, glijgoten of andere voorzieningen, indien voorhanden, te worden verzameld in de daarvoor bestemde containers. Het afvoeren van afvalstoffen, in het bijzonder chemische afvalstoffen zoals verfresten, lege verblikken, verpakkingen, oplosmiddelen en ander chemisch afval, dient met In achtneming van de wettelijke voorschriften te geschieden. Vuilcontainers dienen afsluitbaar en veilig te zijn opgesteld. Gedurende het weekend en de avonden dienen deze te allen tijde afgesloten te zijn. Tijdens Vakantieperiodes dienen de afvalcontainers van het werk te worden afgevoerd.
- 5.8 De Opdrachtnemer dient zich te allen tijde op de hoogte te stellen van de staat en toestand van de omgeving, waarin hij de opgedragen werkzaamheden dient te verrichten. Indien de aard en omvang van het werk dat vereist, zal de Opdrachtnemer voorafgaande aan de uitvoering onderzoek verrichten naar de staat van de belendende percelen en zal hij de staat daarvan schriftelijk vastleggen. Zo nodig neemt hij schadevoorkomende maatregelen. Bij werkzaamheden in de grond vergewist de Opdrachtnemer zich van de aanwezigheid of afwezigheid en ligging van de leidingen en kabels.
- 5.9 In O.g.e. dienen de werknemers van de Opdrachtnemer de gedragscode van HEEMwonen na te leven. Deze gedragscode is als artikel 18 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 De Opdrachtnemer dient bij ongunstige weersomstandigheden het werk zorgvuldig te beschermen tegen vocht en koude.

- 5.11 De tijdstippen waarop de Opdrachtnemer wegens Vakantieperiodes geen werkzaamheden kan uitvoeren, worden tijdig en schriftelijk aan HEEMwonen gemeld. Naar aanleiding van de melding kunnen afspraken worden gemaakt over eventuele gedeeltelijke beschikbaarheid van (personeel van) de Opdrachtnemer voor noodgevallen. Voor aanvang van het werk geeft de Opdrachtnemer een meldpunt door aan HEEMwonen voor het melden van calamiteiten, het werk betreffende, tijdens weekenden, feest- en vakantiedagen en andere dagen waarop de Opdrachtnemer niet op het werk aanwezig is.
- 5.12 Het is de Opdrachtnemer niet toegestaan tijdens Vakantieperiodes steigers op het werk te laten staan.
- 5.13 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 HEEMwonen zelf, is voorafgaande schriftelijke toestemming van HEEMwonen vereist.
- 5.14 Op verzoek van HEEMwonen plaatst de Opdrachtnemer bouwboarden. De bouwboarden en/of reclameboarden behoeven de goedkeuring van HEEMwonen en dienen te voldoen aan de voorschriften van de plaatselijke overheden.
- 5.15 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 6 - Technische uitvoeringsvoorschriften

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

Artikel 7 - Schade tijdens uitvoering

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

Artikel 8 - Verzekering

- 8.1 De Opdrachtnemer dient de risico's die samenhangen met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden deugdelijk te verzekeren (daaronder met name begrepen schade aan eigendommen van HEEMwonen en belanghebbenden). De verzekering dient primair te zijn. Op eerste verzoek dient HEEMwonen inzage te worden gegeven in de desbetreffende polis. Tevens dienen op verzoek stukken te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de in verband met de verzekering verschuldigde premies zijn betaald.
- 8.2 HEEMwonen kan bij grote risicovolle werkzaamheden, bij werkzaamheden waarbij meerdere Opdrachtnemers betrokken zijn of bij werkzaamheden waarbij een redelijke kans op aanzienlijke gevolgschade bestaat, verlangen dat de Opdrachtnemer een Construction All Risk (CAR) verzekering afsluit. De keuze van de CAR-verzekering behoeft de goedkeuring van HEEMwonen. De Opdrachtnemer zal daartoe de polis en de voorwaarden van de CAR-verzekering vóór de aanvang van de werkzaamheden ter beoordeling aan HEEMwonen voorleggen. De verzekering biedt primaire dekking.

Artikel 9 - Wet ketenaansprakelijkheid/Verleggingsregeling BTW

- 9.1 Opdrachtnemer dient te beschikken over en steeds op eerste verzoek van HEEMwonen te overleggen:
- Zijn vestigingsvergunning, voor zover vereist;
 - Een recent uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel;
 - Een geldig identiteitsbewijs en loonstaten van alle op het werk in te zetten arbeidskrachten;
 - Manurenregister, welke per werknemer van Opdrachtnemer naam, sofi-/burgerservicenummer, loonheffingsnummer Belastingdienst en aantal gewerkte uren per datum vermeldt;
 - Een G-rekening en de schriftelijke G-rekeningovereenkomst.
- 9.2 De Opdrachtnemer dient op het eerste verzoek van HEEMwonen de meest recente verklaringen van de Belastingdienst te verstrekken omtrent zijn betalingsgedrag ter zake van de afdracht van loonheffing en premies werknemersverzekeringen. Na voltooiing van de opdracht overhandigt Opdrachtnemer op eerste verzoek een kopie van het manurenregister, identiteitsbewijzen en van de loonstaten als bedoeld in de onderdelen 9.1 sub c en d.
- 9.3 De Opdrachtnemer mag bij de uitvoering van het werk slechts gebruik maken van Onderaannemers, indien hij daarvoor de voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft gekregen van HEEMwonen. Alle voor het werk in te schakelen Onderaannemers moeten in ieder geval beschikken over een geblokkeerde rekening (G-rekening), zoals bedoeld in de Uitvoeringsregeling Inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004. De Opdrachtnemer blijft niettemin tegenover HEEMwonen voor bedoelde Onderaannemers ten volle verantwoordelijk. De Opdrachtnemer mag bij de uitvoering van het werk slechts gebruik maken van ZZP-ers indien hij daarvoor de voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft gekregen van HEEMwonen en Opdrachtnemer en de ZZP-er er beide voor instaan dat de ZZP-er het werk niet zal uitbesteden aan een derde. De ZZP-er en de Opdrachtnemer dienen op

- eerste verzoek van HEEMwonen beiden schriftelijk te verklaren dat de ZZP-er het werk niet zal uitbesteden aan een derde.
- 9.4 De Opdrachtnemer mag bij de uitvoering van het werk slechts gebruik maken van personeel dat hem door derden ter beschikking is gesteld, indien hij daarvoor de voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft verkregen van HEEMwonen. De Opdrachtnemer blijft niettemin tegenover HEEMwonen voor bedoeld personeel ten volle verantwoordelijk.
- 9.5 De Opdrachtnemer verschaft zo spoedig mogelijk na de opdracht van het werk de gegevens die HEEMwonen nodig heeft, om te kunnen voldoen aan de hem in de Uitvoeringsregeling Inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004 opgelegde verplichtingen, in het bijzonder ten aanzien van storting op de G-rekening.
- 9.6 Van elke declaratie van de Opdrachtnemer zal het gedeelte, dat betrekking heeft op in verband met het werk verschuldigde loonheffing en premies werknemersverzekeringen, worden gestort op de G-rekening van de Opdrachtnemer.
- Het loonkostenaandeel verschilt per branche en per opdracht en zal in overleg met HEEMwonen worden vastgesteld. Indien partijen in overleg geen andere afspraken maken, geldt een percentage van 35% van het loonkostenaandeel van de desbetreffende termijnbetaling.
- Onverminderd het vorenstaande is HEEMwonen gerechtigd genoemd percentage te wijzigen indien hij op grond van de hem ten dienste staande gegevens redelijkerwijs tot het oordeel kan komen dat door Opdrachtnemer ter zake van de uitvoering van de overeenkomst in feite een hoger bedrag aan sociale verzekeringspremies en loonbelasting verschuldigd zal zijn dan is vastgesteld.
- 9.7 HEEMwonen is te allen tijde gerechtigd het gedeelte van de facturen, dat betrekking heeft op de door de Opdrachtnemer verschuldigde loonheffing en premies werknemersverzekeringen, rechtstreeks aan de Belastingdienst te voldoen. HEEMwonen zal deze stortingen in mindering brengen op de door hem verschuldigde termijnen van de aanneemsom. Voordat HEEMwonen daartoe overgaat, zal hij de Opdrachtnemer daarover schriftelijk inlichten.
- 9.8 De Opdrachtnemer is tegenover HEEMwonen gehouden te voldoen aan zijn wettelijke verplichtingen tot afdracht van loonheffingen die verband houden met het opgedragen werk.
- 9.9 Het is de Opdrachtnemer niet toegestaan de delen van zijn vorderingen op HEEMwonen, die op de G-rekening te storten bedragen betreffen, te cederen dan wel te verpanden.
- 9.10 De Opdrachtnemer vrijwaart HEEMwonen voor alle eventuele aanspraken, die door de Belastingdienst worden gemaakt, alsmede tegen eventuele op die wet gebaseerde verhaalaanspraken van Onderaannemers.
- 9.11 De hierboven opgenomen bepalingen dienen door de Opdrachtnemer te worden opgenomen in door hem ter zake van het werk af te sluiten overeenkomsten met Onderaannemers.
- 9.12 Indien HEEMwonen door de Belastingdienst is aangesproken tot betaling van niet betaalde belastingen en premies door de Opdrachtnemer of door de Opdrachtnemer op grond van artikel 9.3 ingeschakelde Onderaannemers of door de Opdrachtnemer ingeschakelde arbeidskrachten, heeft HEEMwonen ter zake een verhaalsrecht op Opdrachtnemer. Dit verhaalsrecht bedraagt, in afwijking van artikel 55 lid 1 en 2 Invorderingswet, het gehele bedrag dat door HEEMwonen aan de Belastingdienst is betaald vermeerderd met wettelijke rente en overige kosten waaronder de volledige kosten van juridische bijstand.

- 9.13 HEEMwonen heeft ook een verhaalsrecht op Opdrachtnemer, wanneer Opdrachtnemer nalatig is in de nakoming van zijn CAO-verplichting jegens zijn werknemers en HEEMwonen ter zake wordt aangesproken. In dat geval is de omvang van de vordering van HEEMwonen het door HEEMwonen betaalde bedrag vermeerderd met wettelijke rente en overige kosten waaronder de volledige kosten van juridische bijstand.
- 9.14 Indien de Opdrachtnemer failliet is verklaard mag HEEMwonen al zijn betalingsverplichtingen aan Opdrachtnemer direct opschorten. Dit opschortingsrecht vervalt pas zodra HEEMwonen een schriftelijke verklaring van de Belastingdienst heeft ontvangen waaruit naar het oordeel van HEEMwonen blijkt dat hij op grond van de Wet Ketenaansprakelijkheid niet aansprakelijk kan worden gesteld voor door Opdrachtnemer niet afgedragen belastingen en/of premies.
- 9.15 Op alle krachtens artikel 2.1 gesloten overeenkomsten wordt geacht de Wet Ketenaansprakelijkheid en de verleggingsregeling uit de Wet OB van toepassing te zijn. Indien Opdrachtnemer van mening is dat dit voor de door hem uit te voeren opdracht niet geldt, dan kan hij schriftelijk en gemotiveerd aan HEEMwonen verzoeken om ontheffing van dit artikel en de overige specifiek daarmee gemoeide bepalingen uit deze voorwaarden. HEEMwonen blijft in geval van gerede twijfel gerechtigd om toepassing van de Wet Ketenaansprakelijkheid en de verleggingsregeling te verlangen.
- 9.16 Voor toepassing van de regeling in artikel 9 wordt onder de geblokkeerde rekening (G-rekening) als omschreven in artikel 9.3, mede verstaan het door de Opdrachtnemer aan te houden depot bij de Belastingdienst, zoals bedoeld bij inwerkingtreding van het wetsvoorstel “vervanging g-rekeningstelsel door depotstelsel” (Kamerstukken 31301).

Artikel 10 – Wet arbeid vreemdelingen

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

Artikel 11 - Betaling

- 11.1 Betaling vindt plaats binnen dertig dagen nadat een factuur bij HEEMwonen in goede orde is binnengekomen en door of namens HEEMwonen is vastgesteld dat de desbetreffende opdracht naar behoren is afgehandeld, dan wel in geval van overeengekomen betaling in termijnen, door of namens HEEMwonen 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.

- 11.2 HEEMwonen 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 HEEMwonen heeft het recht het bedrag van de factuur te verminderen met bedragen die de Opdrachtnemer verschuldigd is aan HEEMwonen.
- 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:
- Het nummer van de opdrachtbrief of opdrachtbon, waarvoor wordt gefactureerd;
 - De contactpersoon van HEEMwonen;
 - Het adres of de complexnummer(s) waar de werkzaamheden zijn uitgevoerd, waarvoor wordt gefactureerd;
 - Het bedrag (exclusief BTW) dat op de gewone rekening van de Opdrachtnemer moet worden gestort, het loonsombedrag voor de loonheffingen dat begrepen is in het factuurbedrag (excl. BTW), alsmede het percentage en het bedrag van de loonsom (excl. BTW) dat door HEEMwonen op de geblokkeerde G-rekening van Opdrachtnemer moet worden overgemaakt;
 - Het nummer van de G-rekening van de Opdrachtnemer alsmede de naam van de bankinstelling.
 - Een uitsplitsing van loon, materiaal en materieel;
 - Datum of periode van uitvoering;
 - Het toepasselijke BTW tarief
 - Dat de BTW wordt verlegd.
- 12.2 Aan facturen dient een door beide partijen ondertekend manurenregister ten grondslag te liggen, waarin een opgave van alle op het werk ingezette arbeidskrachten, sofi-/burgerservicenummers, loonheffingenummers en aantal gewerkte uren moeten zijn opgenomen. De manurenregisters worden bijgehouden in weekstaten op het werk, die in onderling overleg worden afgetekend door vertegenwoordigers van HEEMwonen en Opdrachtnemer. Facturen dienen vergezeld te gaan van een door HEEMwonen ondertekende akkoordverklaring ten aanzien van de door Opdrachtnemer verrichte werkzaamheden.
- 12.3 Facturen die niet voldoen aan de in de leden 1 en 2 van dit artikel gestelde voorwaarden, worden door HEEMwonen niet geaccepteerd en onder aangeven van de reden van weigering aan de Opdrachtnemer geretourneerd. De geldende betalingstermijn neemt dan pas een aanvang nadat HEEMwonen een factuur heeft ontvangen die wel aan de in 12.1 en 12.2 gestelde vereisten voldoet.
- 12.4 Facturen moeten aan HEEMwonen worden toegezonden uiterlijk 14 dagen na oplevering van het werk, dan wel bij overeengekomen termijnbetalingen, 14 dagen voor de dag dat een betalingstermijn opeisbaar zal zijn.

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 en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften opgelegde verplichtingen, tijdig en correct na te komen. De Opdrachtnemer vrijwaart HEEMwonen 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 de Opdrachtnemer aan te tonen dat de door hem op basis van artikel 5 van de Arbeidsomstandighedenwet op te stellen algemene Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) mede is afgestemd op de uit het contract voortvloeiende werkzaamheden en daarin verwoorde rechten en verplichtingen. De Opdrachtnemer kan dit aantonen door:
- het ter hand stellen van een door de gecertificeerde Arbo-dienst goedgekeurde RI&E, 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 hij verklaart dat de Opdrachtnemer zijn RI&E mede heeft afgestemd op de werkzaamheden uit het contract.
- De Opdrachtnemer zal de werkzaamheden uitvoeren overeenkomstig de in de RI&E 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, zal dit in de werkbeschrijving worden aangegeven.
- 13.4 Wanneer sprake is van een Veiligheids- en Gezondheidsplan, zal de Opdrachtnemer instaan voor de tijdige, correcte en volledige uitvoering daarvan.
- 13.5 Bij overeenkomst kan de Opdrachtnemer door HEEMwonen 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 de Opdrachtnemer, zal deze ervoor instaan, dat de door de aangestelde coördinator(en) uit te voeren taken, zoals omschreven in artikel 2.31 van het Arbeidsomstandighedenbesluit, tijdig, correct en volledig zullen worden uitgevoerd.
- 13.7 Indien de Opdrachtnemer of coördinator uitvoeringsfase tijdens de werkzaamheden bijzondere risico's of bouwkundige en technische kenmerken signaleert, die afwijken van de risico's of kenmerken aangegeven in de opdracht, die voor de veiligheid en gezondheid van werknemers bij toekomstige onderhoudswerkzaamheden van belang zijn, dient hij deze schriftelijk te melden aan HEEMwonen. Deze melding is te beschouwen als V&G-dossier uitvoeringsfase.

Artikel 14 - Milieu

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

Artikel 15 - Geschillenbeslechting

- 15.1 Op elke overeenkomst tussen Opdrachtnemer en HEEMwonen is het Nederlands recht van toepassing.
- 15.2 Eventuele geschillen die in het kader van de uitvoering van door HEEMwonen aan de Opdrachtnemer opgedragen werkzaamheden mochten ontstaan, zullen voor zover zij in der minne niet kunnen worden geschikt, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Limburg.
- 15.3 In afwijking van lid 2 van dit artikel kunnen partijen in voorkomende gevallen gezamenlijk kiezen voor geschillenbeslechting door middel van arbitrage. Alsdan zal een akte van compromis worden gesloten.

Artikel 16 - Opschorting, ontbinding en schadevergoeding

- 16.1 HEEMwonen is bevoegd de nakoming van de verplichtingen op te schorten of de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden, onder meer indien:
- Opdrachtnemer na deugdelijk in gebreke te zijn gesteld de verplichtingen uit de overeenkomst niet of niet volledig nakomt, dan wel hij van rechtswege in verzuim is geraakt;
 - na het sluiten van de overeenkomst HEEMwonen ter kennis gekomen omstandigheden goede grond geven te vrezen dat de Opdrachtnemer de verplichtingen niet zal nakomen. In geval er goede grond bestaat te vrezen dat de Opdrachtnemer slechts gedeeltelijk of niet behoorlijk zal nakomen, is de opschorting slechts toegelaten voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt;
 - Opdrachtnemer bij het sluiten van de overeenkomst verzocht is zekerheid te stellen voor de voldoening van zijn verplichtingen uit de overeenkomst en deze zekerheid uitblijft of onvoldoende is;
 - de Opdrachtnemer in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt of een verzoek van de Opdrachtnemer/natuurlijke persoon door de rechtbank wordt ingewilligd tot het van toepassing verklaren van de schuldsaneringsregeling of door beslaglegging, onder curatele stelling of anderszins beschikkingsbevoegdheid over zijn vermogen of delen daarvan verliest;
 - de Opdrachtnemer om andere reden diens onderneming staakt.

- 16.2 In geval de overeenkomst op grond van het eerste lid ontbonden wordt, kan de Opdrachtnemer geen aanspraak maken op eventueel hieruit voortvloeiende schades c.q. kosten. Door de ontbinding worden over en weer bestaande vorderingen onmiddellijk opeisbaar.
- 16.3 Een overeenkomst aangegaan voor onbepaalde duur kan door HEEMwonen te allen tijde worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van 1 maand, tenzij schriftelijk in de overeenkomst anders is bepaald. Indien HEEMwonen van deze bevoegdheid gebruik maakt is hij niet gehouden tot enige vergoeding van schade in verband met de opzegging van de overeenkomst.
- 16.4 HEEMwonen is verder bevoegd de overeenkomst te (doen) ontbinden indien zich omstandigheden voordoen, welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk is of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer kan worden geveerd, dan wel indien zich anderszins omstandigheden voordoen, welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet mag worden verwacht.
- 16.5 Onverminderd het recht op ontbinding behoudt HEEMwonen steeds het recht om schadevergoeding te vorderen, waaronder uitdrukkelijk mede begrepen alle kosten van sommaties, juridische en technische adviseurs en de kosten van procedures.

Artikel 17 - Wijziging rechtspersoon Opdrachtnemer

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

Artikel 18 - Gedragsregels

- 18.1 Iedere werknemer van de Opdrachtnemer (hierna te noemen: de werknemer) dient zich tegenover de huurder of bewoner te gedragen conform onderstaande code:
1. De werknemer beschikt over een deugdelijke legitimatie, waaruit blijkt dat hij een dienstverband heeft met de Opdrachtnemer. Deze legitimatie wordt desgevraagd aan de bewoner getoond.
 2. De werknemer informeert de bewoner bij binnenkomst of voor aanvang van de werkzaamheden over het doel van het bezoek, onder verwijzing naar de daarover gemaakte afspraak.
 3. De opgedragen werkzaamheden mogen alleen op werkdagen en in overleg met de bewoner(s) tussen 7.00 en 18.00 uur worden uitgevoerd. Voor de uitvoering van werkzaamheden buiten voornoemde tijdsperiode, dient vooraf toestemming te worden verkregen van HEEMwonen en bewoner.
Dit geldt niet voor reparaties en/of het verhelpen van storingen, waarbij de veiligheid en het comfort van bewoners in hoge mate in het geding is, aan glazen ruiten,

liftinstallaties, automatische toegangsdeuren, hydrofoorinstallaties, CV- en warmwaterinstallaties.

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 HEEMwonen.
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 door de huurder gehuurde, of de huurder 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 in de woning of in andere ruimten, behorend tot de eigendommen van HEEMwonen.
11. De werknemer gebruikt geen radio, mp3 speler of andere 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 aantrof. 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 afdoende 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, indien deze op het werk niet aanwezig zijn, met uitdrukkelijke toestemming van de bewoner.
15. De werknemer gaat niet met de bewoner of derden in discussie over onderwerpen die de belangen van HEEMwonen kunnen schaden.
16. HEEMwonen is te allen tijde gerechtigd van Opdrachtnemer een schriftelijke verklaring te verlangen waaruit blijkt dat de werknemer bekend is met en zich zal houden aan de gedragsregels omschreven in artikel 18.1.
17. Van alle op het werk aanwezige werknemers van de 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 HEEMwonen.
18. Als de Opdrachtnemer sleutels in bruikleen krijgt van HEEMwonen om toegang te krijgen tot de O.g.e. voor het uitvoeren van werkzaamheden, dient hiervoor een sleuteluitgifteverklaring door de Opdrachtnemer te worden ondertekend. Nadat de werkzaamheden zijn voltooid waarvoor de sleutels zijn uitgeleend levert de Opdrachtnemer de sleutels weer in bij HEEMwonen. Indien sleutels zoek raken tijdens de periode dat de Opdrachtnemer deze in zijn bezit heeft komen alle kosten voor aanschaf van nieuwe sleutels inclusief het vervangen van sloten voor rekening van de Opdrachtnemer.

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

Niet Planmatig onderhoud

Artikel 19 - Totstandkoming overeenkomst

- 19.1 Opdrachten tot het verrichten van niet-planmatige onderhoudswerkzaamheden worden verleend door werkopdrachtbonnen. De opdracht wordt geacht te zijn verstrekt bij ontvangst van de opdrachtbon door de Opdrachtnemer.
- 19.2 Schades of storingen aan glazen en ruiten, centrale verwarming, lift, riool of geiser/boiler kunnen door de huurder rechtstreeks dan wel via de reparatielijn van HEEMwonen bij de Opdrachtnemer worden gemeld. In andere gevallen worden klachten rechtstreeks bij HEEMwonen gemeld.
- 19.3 De Opdrachtnemer mag geen werkzaamheden uitvoeren zonder opdracht van HEEMwonen.
- 19.4 Indien op de opdrachtbon een afspraak staat vermeld, dient de Opdrachtnemer zich aan die afspraak te houden. Indien dit niet mogelijk is neemt de Opdrachtnemer direct contact op met HEEMwonen en de betreffende bewoner.
Indien op de opdrachtbon geen afspraak staat vermeld, dient de Opdrachtnemer binnen 24 uur na ontvangst van de opdrachtbon een afspraak te maken met de betreffende bewoner.
De opgedragen werkzaamheden dienen te worden afgehandeld binnen de periode die correspondeert met de aangegeven 'gereeddatum' van de opdracht.
De afspraak dient te worden gemaakt in een bloktijd van maximaal 2 uur.
De Opdrachtnemer dient HEEMwonen steeds nauwlettend op de hoogte te houden van de status van de klacht en dient deze na het gereed komen direct gereed te melden bij HEEMwonen
- 19.5 Wanneer de opdracht telefonisch en/of buiten kantooruren wordt verstrekt, zal de Opdrachtnemer deze opdracht vooruitlopend op het ontvangen van de opdrachtbon ten spoedigste in uitvoering nemen.
- 19.6 HEEMwonen is nimmer jegens de Opdrachtnemer aansprakelijk voor eventuele financiële consequenties die het gevolg zijn van het niet nakomen van gemaakte afspraken door de bewoners/huurders.

Artikel 20 - Aanvang werkzaamheden

- 20.1 In geval van Reparatieonderhoud of Renovatieonderhoud in bewoonde woningen dient met de opgedragen werkzaamheden te worden aangevangen voor of op de door HEEMwonen aangegeven uiterste aanvangsdatum. De opgedragen werkzaamheden dienen gereed te zijn op de uiterste datum die op de opdrachtbon staat vermeld. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd. Opdrachtnemer zal er naar streven de werkzaamheden binnen één bezoek uit te voeren.

- 20.2 In geval van Mutatieonderhoud dienen de opgedragen werkzaamheden gereed te zijn op de uiterste datum die op de opdrachtbon staat vermeld. De werkzaamheden dienen aan te vangen zodra de woning leeg aan HEEMwonen is opgeleverd. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd.
- 20.3 Wanneer om welke reden dan ook niet voldaan kan worden aan de hierboven in de leden 1 en 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen, dient de Opdrachtnemer dat onmiddellijk te melden aan HEEMwonen of de betrokken technisch beheerder. Tevens dient de Opdrachtnemer de betrokken technisch beheerder te informeren, indien in het kader van de uitvoering met belanghebbenden nadere werkafspraken zijn gemaakt.
- 20.4 De Opdrachtnemer vrijwaart HEEMwonen voor eventuele aanspraken van bewoners/huurders wegens het niet nakomen van gemaakte afspraken of het niet tijdig voltooien van de werkzaamheden.

Artikel 21 - Oplevering bij Mutatieonderhoud

- 21.1 In geval van Mutatieonderhoud zal de Opdrachtnemer de betrokken technisch beheerder of de medewerker servicecentrum schriftelijk melden (via het opsturen van de opdrachtbon of via een mail- of faxbericht) wanneer de opgedragen werkzaamheden gereed zijn gekomen.
- 21.2 Het werk wordt opgeleverd door de Opdrachtnemer. De oplevering wordt vastgelegd op het opleveringsformulier.
- 21.3 In geval de opname naar het oordeel van HEEMwonen aanleiding geeft tot afkeuring, wordt dit door de betrokken technisch beheerder vastgelegd op het opleveringsformulier.. Op het opleveringsformulier worden de gebreken vermeld die aanleiding hebben gegeven tot de afkeuring. De Opdrachtnemer moet deze tekortkomingen zo snel mogelijk, uiterlijk binnen drie werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, verhelpen. Hierna vindt opnieuw een opname plaats volgens de regels als in dit artikel beschreven.
- 21.4 Indien het werk uiterlijk op een bepaalde datum opgeleverd dient te zijn, zal dit op de opdrachtbon vermeld worden.
- 21.5 Onverminderd het bepaalde in artikel 16 kan HEEMwonen daarnaast wegens te late oplevering van het werk aan de Opdrachtnemer kortingen op de aannemingsom opleggen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt als dag van oplevering aangemerkt de dag, welke door de Opdrachtnemer overeenkomstig 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 O.g.e. 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 de Opdrachtnemer verschuldigd zijn, worden bij de eerstvolgende betaling ingehouden of op andere wijze op de Opdrachtnemer verhaald.

Artikel 22 - Oplevering bij Reparatieonderhoud

- 22.1 HEEMwonen kan controles laten uitvoeren door de betrokken technisch beheerder, alsook de werkzaamheden 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.
- 22.2 Facturering van de werkzaamheden geschiedt d.m.v. gespecificeerde verzamel facturen, die door de Opdrachtnemer over een aangegeven periode aan HEEMwonen worden aangeboden.

Artikel 23 - Meer- en minderwerk

- 23.1 Meer- en minderwerk dient terstond door de Opdrachtnemer te worden gemeld bij HEEMwonen.
- 23.2 Na de melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel geeft de betrokken technisch beheerder aan of er sprake kan zijn van een meer- c.q. minderwerkopdracht. Dan worden ook eventuele kostenconsequenties doorgesproken. Wanneer sprake is van een wijziging van de opdracht, dan wordt deze door HEEMwonen schriftelijk bevestigd. Mondelinge afspraken dienen te worden aangetoond door de partij die zich daarop beroept.
- 23.3 In geval van meer- of minderwerk dient de daarop betrekking hebbende factuur vergezeld te gaan van de in lid 2 van deze bepaling bedoelde bevestiging.

Artikel 24 - Verantwoordelijkheden na oplevering bij Mutatieonderhoud

- 24.1 De Opdrachtnemer blijft gedurende drie maanden na uitvoering de werkzaamheden gehouden op eerste aanzegging alle gebreken, welke binnen deze termijn aan de dag treden, te herstellen.
- 24.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel blijft de Opdrachtnemer na afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde onderhoudstermijn aansprakelijk voor gebreken, die voor zijn rekening komen en die door HEEMwonen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dan wel bij de oplevering redelijkerwijs niet te onderkennen waren.
- 24.3 Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties, wanneer deze in de werkomschrijving zijn opgenomen. De Opdrachtnemer verbindt zich onvoorwaardelijk voor zijn rekening alle voorkomende gebreken aan de gegarandeerde onderdelen op eerste aanzegging van HEEMwonen 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 25 - Verantwoordelijkheden na oplevering bij Reparatieonderhoud

- 25.1 De Opdrachtnemer blijft gedurende drie maanden na uitvoering gehouden op eerste aanzegging alle gebreken die binnen deze periode aan de dag treden, zo snel mogelijk te herstellen.
- 25.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is de Opdrachtnemer na afloop van de

daarin bedoelde onderhoudstermijn aansprakelijk voor gebreken die HEEMwonen binnen die termijn redelijkerwijs niet had kunnen onderkennen.

- 25.3 Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties, wanneer deze in de werkschrijving zijn opgenomen. De Opdrachtnemer verbindt zich onvoorwaardelijk voor zijn rekening alle voorkomende gebreken aan de gegarandeerde onderdelen op eerste aanzegging van HEEMwonen 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 onderhoud en projecten

Artikel 26 - Totstandkoming overeenkomst

- 26.1 De overeenkomst tot opdracht komt tot stand op het moment dat een afschrift van de opdrachtbrief door de Opdrachtnemer uiterlijk binnen 10 dagen na ontvangst is ondertekend en aan HEEMwonen is geretourneerd.
- 26.2 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 27 - Aanvang werkzaamheden

- 27.1 De datum van aanvang van de werkzaamheden en de uitvoeringsduur worden schriftelijk overeengekomen. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd.
- 27.2 Bij signalering van overschrijding van de uitvoeringstermijn, dient de Opdrachtnemer HEEMwonen hierover onverwijld en schriftelijk te informeren.

Artikel 28 - Oplevering en toezicht

- 28.1 HEEMwonen kan tijdens de uitvoering controles laten uitvoeren door een aangewezen vertegenwoordiger. Een dergelijk toezicht vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer voor de deugdelijkheid van de werkzaamheden.
- 28.2 De Opdrachtnemer dient de uitgevoerde werkzaamheden na voltooiing bij de betrokken vertegenwoordiger van HEEMwonen gereed te melden. Deze neemt de werkzaamheden op. Wanneer de opname aanleiding geeft tot goedkeuring van het werk, wordt dit door de vertegenwoordiger van HEEMwonen vastgelegd op een opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden die gebreken vermeld, die de Opdrachtnemer nog dient te verhelpen, maar die niet zo ernstig zijn dat zij een goedkeuring van de werkzaamheden in de weg staan. Deze gebreken dienen zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, te worden verholpen. Een aangewezen vertegenwoordiger van HEEMwonen controleert of de vermelde tekortkomingen zijn

weggenomen en maakt bij goedkeuring een aantekening op het opleveringsformulier.

- 28.3 In geval de opname aanleiding geeft tot afkeuring, wordt dit door de betrokken vertegenwoordiger van HEEMwonen eveneens vastgelegd op een opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden de gebreken vermeld, die aanleiding hebben gegeven tot de afkeuring. De Opdrachtnemer moet deze tekortkomingen zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, verhelpen. Hierna vindt opnieuw een opname plaats volgens de regels als in dit artikel beschreven.
- 28.4 Betaling van de laatste termijn zal pas dan plaats vinden, indien het werk inclusief de opleveringspunten door de aangewezen vertegenwoordiger van HEEMwonen is goedgekeurd.

Artikel 29 - Vertraging en kortingen

- 29.1 Bij te late oplevering van het opgedragen werk aan HEEMwonen, kan HEEMwonen de Opdrachtnemer kortingen op de aannemingsom opleggen, tenzij er sprake is van overmacht.
- 29.2 Voor de toepassing van deze bepaling wordt als dag van oplevering aangemerkt de dag, waarop door HEEMwonen overeenkomstig artikel 28.2, of artikel 28.3, het werk is of wordt geacht te zijn goedgekeurd.
- 29.3 HEEMwonen is gerechtigd de aannemingsom te korten met een bedrag van 0,5% van de aannemingsom met een minimum van €100,- per individuele O.g.e. per kalenderdag dat Opdrachtnemer tekortschiet in het volledig en tijdig opleveren van het werk (zoals omschreven in artikel 28.2).
- 29.4 Onder overmacht als bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt niet begrepen ziekte, vakantie of staking van het personeel van de Opdrachtnemer of van zijn Onderaannemers, personeelsschaarste bij de Opdrachtnemer of zijn Onderaannemers alsmede te late levering van bouwstoffen/materialen door zijn leveranciers.

Artikel 30 - CAR-verzekering

- 30.1 Indien HEEMwonen bij opdrachtbrief heeft aangegeven dat de Opdrachtnemer een CAR-verzekering dient af te sluiten, dient de verzekering aan het hieronder in lid 2 tot en met lid 11 gestelde te voldoen.
- 30.2 De CAR-verzekering dient dekking te bieden voor de volgende risico's:
- Schade aan het werk:
 - a. Tot en met de dag van de oplevering van het werk zijn verzekerd de risico's van verlies of beschadiging van het werk, met inbegrip van de fundering, alsmede de bouwstoffen en bouwmaterialen die ten behoeve van het werk aanwezig zijn op het werk dan wel op het door HEEMwonen aan de Opdrachtnemer beschikbaar gestelde werkterrein en eventueel op een ander niet beschikbaar gesteld werkterrein, dat de Opdrachtnemer voor de uitvoering van het werk en/of de opslag van bouwstoffen ten behoeve van het werk in gebruik heeft.

- b. Als er sprake is van transport van bouwstoffen tussen afzonderlijke werkterreinen als omschreven in lid 1 sub a. van dit artikel, wordt het transportrisico van voor het werk bestemde bouwstoffen, die blijvend in het werk worden opgenomen, uitdrukkelijk meeverzekerd.
- c. Gedurende de overeengekomen onderhoudstermijn is verzekerd de materiële schade, waarvan de oorzaak ligt in de periode tot aan de oplevering van het werk, of verband houdt met werkzaamheden uitgevoerd uit hoofde van verplichtingen op grond van (onderhouds)bepalingen in de aannemingsovereenkomst.
- In de verzekeringsvoorwaarden is uitdrukkelijk bepaald dat onder de verzekering ook zijn inbegrepen de risico's van verlies of beschadiging uit eigen gebrek, inclusief verlies of beschadiging van het door eigen gebrek direct getroffen onderdeel en van verlies of beschadiging ten gevolge van constructiefouten, fouten in het ontwerp, ondeugdelijke materialen en onvoldoende deskundigheid, één en ander met terzijdestelling van het bepaalde in de artikelen 7:951 en 7:952 Burgerlijk Wetboek.
- Aansprakelijkheid: De verzekering omvat mede de aansprakelijkheid van alle bij het werk betrokken partijen en hun werknemers voor schade, die door of in verband met de uitvoering van het werk en/of van onderhoudsverplichtingen is toegebracht aan het werk en/of aan eigendommen van HEEMwonen, alsmede voor schade en/of letsel toegebracht aan derden. Alle bij de uitvoering van het werk betrokken partijen en hun werknemers worden tegenover elkaar als derden aangemerkt.
- Schade aan bestaande eigendommen van HEEMwonen: de verzekering omvat mede, op premier-risque basis, schade aan en/of verlies of vernietiging van bestaande eigendommen van HEEMwonen, mits deze schade, dit verlies of de vernietiging is veroorzaakt door of in *verband* met de uitvoering van het werk en/of de onderhoudsverplichtingen.
- Schade aan eigendommen van de directie en personeel van verzekerden: de verzekering omvat mede, op premier-risque basis, schade aan en/of verlies of vernietiging van op het werk aanwezige eigendommen van de directie en van personeel van verzekerden.

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

- De verzekering duurt voort van de aanvang van het werk tot en met de datum van oplevering van het werk. Als een onderhoudstermijn is overeengekomen, zal de verzekering zonder onderbreking voortduren, totdat deze onderhoudstermijn is beëindigd.
- In het verzekerde bedrag met betrekking tot het werk zijn de volgende posten opgenomen:
 - aannemingsommen ook van werken die HEEMwonen rechtstreeks aan een andere Opdrachtnemer dan de hoofdopdrachtnemer heeft opgedragen
 - honoraria
 - verschotten
 - kosten van directie en toezicht van architect en adviseurs
 - waarde van beschikbaar gestelde bouwstoffen
 - omzetbelasting

- afmakingscourtage.
 - De verzekering geschiedt tot een zodanig bedrag, dat uit de schadevergoeding tevens kunnen worden voldaan de kosten van opruiming, herstel of vervanging van hetgeen is beschadigd of verloren gegaan, alsmede de voor de opruiming, het herstel of de vervanging gemaakte kosten van voorbereiding, leiding en toezicht, ook van de directie.
- 30.4 Het eigen risico is niet hoger dan:
- € 750,- voor schade aan het werk;
 - € 750,- voor aansprakelijkheid;
 - € 750,- voor schade aan bestaande eigendommen van HEEMwonen;
 - € 750,- voor schade aan eigendommen van de directie en van personeel van verzekerden;
 - € 750,- voor schade aan eigendommen van huurders;
 - €1.250,- voor schade aan keten, loods en gereedschappen en hulpmaterieel. In totaal zal als eigen risico per gebeurtenis of reeks van gebeurtenissen die uit een en dezelfde oorzaak voortvloeien, nooit meer op de uitkering in mindering worden gebracht dan € 1.500,-.
 - Het eigen risico komt ten laste van de Opdrachtnemer, tenzij de schade op grond van de overeenkomst in de risicosfeer van HEEMwonen ligt.
- 30.5 De polis vermeldt de Opdrachtnemer als verzekeringnemer. Naast de Opdrachtnemer zullen als verzekerden worden aangewezen:
- HEEMwonen
 - Directie
 - Huurders
 - Onderaannemer(s)
 - Installateur(s)
 - Architect(en)
 - Adviseur(s)
 - Constructeur(s)
 - Personeel van de verzekerden
- Ook nevenopdrachtnemers worden uitdrukkelijk meeverzekerd.
- 30.6 In de verzekeringsvoorwaarden is uitdrukkelijk bepaald dat in geval van schade aan de in de vorige leden omschreven goederen, de uitkering zal geschieden aan degenen aan wie de goederen toebehoren, als verzekerden. In elk geval zal de verzekeringsmaatschappij schadevergoedingen voor derden en/of HEEMwonen direct aan HEEMwonen uitkeren. De Opdrachtnemer cedeert bij aanvaarding van de opdracht aan HEEMwonen alle rechten en aanspraken uit de polis. HEEMwonen zal de hier bedoelde cessie betekenen aan de verzekeraar.
- 30.7 HEEMwonen betaalt de vergoeding, die hem ingevolge het vorige lid is uitgekeerd, door aan de Opdrachtnemer naar gelang deze met de opruiming, het herstel of de vervanging vordert, behoudens dat deel van de vergoeding dat HEEMwonen toekomt uit hoofde van voor zijn rekening komende kosten en de voor zijn rekening komende uitkering aan derden.
- 30.8 In de verzekeringsvoorwaarden is uitdrukkelijk opgenomen dat de verzekeringsmaatschappij een door haar betaalde schade niet zal verhalen op een verzekerde.

- 30.9 De Opdrachtnemer zal bedingen dat in geval van opschorting van de dekking of de beëindiging van de verzekering wegens niet of niet tijdig betalen van de premie, of om welke andere reden dan ook, de verzekeraar hiervan per aangetekende brief aan HEEMwonen mededeling zal doen en dat de verzekering na verzending van bedoelde brief nog 14 dagen zal doorlopen, gedurende welke periode HEEMwonen het recht heeft op kosten van de Opdrachtnemer een nieuwe verzekering op dezelfde voorwaarden te sluiten. De uit dien hoofde betaalde premie en kosten worden op de aannemingssom ingehouden.
- 30.10 De Opdrachtnemer geeft het bewijsstuk, waaruit het sluiten van de vereiste verzekering en het betalen van de premie blijkt en de voorwaarden die op de verzekering van toepassing zijn, vóór de aanvang van de werkzaamheden aan HEEMwonen in bewaring.
- 30.11 Indien de Opdrachtnemer een doorlopende CAR-verzekering heeft, dient de Opdrachtnemer door middel van een verklaring van de verzekeraar aan te tonen, dat de werkzaamheden die voortvloeien uit de overeenkomst gedekt zijn.

Artikel 31 – Zekerheidsstelling

- 31.1 De Opdrachtnemer dient op verzoek van HEEMwonen 7 dagen voor de definitieve opdrachtverlening ten behoeve van HEEMwonen zekerheid te stellen in de vorm van een zogenaamde on demand bankgarantie.
De hoogte van de bankgarantie dient overeen te komen met:
- 5% van de aannemingssom voor werken vanaf € 500.000 en
 - 10% van de aannemingssom voor werken van € 250.000 tot € 500.000.
- Bij werken kleiner dan € 250.000 wordt door HEEMwonen geen zekerheidsstelling gevraagd.
- 31.2 De bank dient zich te verbinden op eerste schriftelijk verzoek van HEEMwonen aan deze te betalen hetgeen HEEMwonen 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, van het werk met werksomschrijving en een verwijzing naar de door HEEMwonen uitgevaardigde Algemene Voorwaarden.
- 31.4 Ook de tijdsduur van de bankgarantie dient te worden vermeld. De bankgarantie dient te lopen vanaf de schriftelijke opdrachtverlening totdat de Opdrachtnemer aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst heeft voldaan.

Artikel 32 - Meer- en minderwerk

- 32.1 Indien de Opdrachtnemer constateert dat de in de werkbeschrijving aangegeven werkzaamheden niet toereikend zijn om de gewenste kwaliteit te bereiken of de geconstateerde te repareren gebreken te verhelpen, dient hij dat direct te melden aan de betrokken vertegenwoordiger van HEEMwonen. Daarna dient de Opdrachtnemer dit schriftelijk aan HEEMwonen te bevestigen. Hetzelfde geldt in geval het verhelpen van de geconstateerde gebreken minder inzet van middelen vraagt dan in de werkbeschrijving was

voorzien.

- 32.2 Na de melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel geeft de betrokken vertegenwoordiger van HEEMwonen 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 HEEMwonen schriftelijk bevestigd.
- 32.3 In geval van meer- of minderwerk dient de daarop betrekking hebbende factuur vergezeld te gaan van de in lid 2 van deze bepaling bedoelde bevestiging.
- 32.4 Niet verrekenbaar zijn wijzigingen van:
- loonkosten;
 - materiaalprijzen.
- De overeengekomen aanneemsom is prijsvast tot einde werk.

Artikel 33 - Melding Inspectie SZW

- 33.1 Indien uit de planning van de Opdrachtnemer blijkt dat de werkzaamheden langer zullen duren dan 500 mandagen of gedurende meer dan dertig dagen wordt gewerkt met tenminste 20 werknemers gelijktijdig, draagt de Opdrachtnemer zorg voor de melding aan de directeur van de Inspectie SZW. Het meldingsformulier dient zichtbaar op het werkterrein te worden opgehangen.

Artikel 34 - Verantwoordelijkheid na oplevering

- 34.1 Gedurende drie maanden na de dagtekening van het opleveringsformulier als bedoeld in artikel 28.2 van deze voorwaarden, is de Opdrachtnemer gehouden alle gebreken, welke binnen deze termijn aan de dag treden, op eerste aanzegging van HEEMwonen te herstellen.
- 34.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel blijft de Opdrachtnemer na afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde onderhoudstermijn aansprakelijk voor gebreken, die voor zijn risico komen en die door de aangewezen vertegenwoordiger van HEEMwonen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dan wel bij de oplevering redelijkerwijs niet te onderkennen waren.
- 34.3 Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties, wanneer deze in de werkbeschrijving zijn opgenomen. De Opdrachtnemer verbindt zich onvoorwaardelijk voor zijn rekening alle voorkomende gebreken op eerste aanzegging van HEEMwonen zo spoedig mogelijk te herstellen. Indien de Opdrachtnemer de gemelde gebreken niet binnen de dan gestelde termijn hersteld heeft, dan is HEEMwonen vrij de gebreken op kosten van de Opdrachtnemer te herstellen onverminderd de in de overeenkomst gestelde voorwaarden. Voorts is HEEMwonen vrij zo nodig zelf de onderhoudswerkzaamheden aan het desbetreffende onderdeel uit te voeren. De in de overeenkomst genoemde garanties voor onderdelen en de eventuele uitzonderingen hierop, laten onverlet de verplichtingen van de Opdrachtnemer in de onderhoudstermijn en de aansprakelijkheid van de Opdrachtnemer na de oplevering. De verlangde garantie moet gelden vanaf het gereedkomen van het onderdeel tot aan de oplevering van het werk en in aansluiting daarop gedurende de vermelde garantietermijn.