

# **Algemene voorwaarden**

Voor de uitvoering van werkzaamheden en diensten



## Inhoudsopgave

Artikel 1 Toepasselijkheid .....	3
Artikel 2 Algemene verplichtingen uitvoerende partij.....	4
Artikel 3 Algemene verplichtingen opdrachtgever .....	5
Artikel 4 Aanbieding.....	5
Artikel 5 Totstandkoming overeenkomst.....	6
Artikel 6 Zekerheidsstelling voor oplevering .....	7
Artikel 7 Schade .....	7
Artikel 8 Verzekering.....	7
Artikel 9 Uitvoering .....	8
Artikel 10 Meer- en minderwerk .....	10
Artikel 11 Oplevering .....	10
Artikel 12 Wet ketenaansprakelijkheid en verleggingregeling btw .....	12
Artikel 13 Betaling .....	14
Artikel 14 Afbouwggarantie na oplevering.....	15
Artikel 15 Verantwoordelijkheden na oplevering .....	15
Artikel 16 Opschorting en ontbinding .....	15
Artikel 17 Arbeidsomstandigheden .....	16
Artikel 18 Milieu .....	17
Artikel 19 Wijziging rechtspersoon .....	17
Artikel 20 Geschillenbeslechting .....	17
Artikel 21 Toepasselijk recht .....	18
Bijlage 1 Eisen CAR- of Montageverzekering .....	19
Bijlage 2 Gedragscode werken in bewoonde en leegstaande woningen .....	21

## Artikel 1 Toepasselijkheid

**1.1** Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten voor de uitvoering van werkzaamheden of verlening van diensten tussen Groen Wonen Vlist (hierna te noemen: opdrachtgever) en de partij die de werkzaamheden uitvoert of de diensten verleent (hierna te noemen: uitvoerende partij) waarbij opdrachtgever door middel van een werkbond, opdrachtbrief, schriftelijke overeenkomst of mondelinge instructie werkzaamheden aan de uitvoerende partij heeft opgedragen. Mondelinge afspraken worden aangetoond door de partij die zich daarop beroept.

**1.2** Eventuele eigen voorwaarden van de uitvoerende partij worden telkens door de opdrachtgever uitdrukkelijk van de hand gewezen en zijn nimmer op onder lid 1 van dit artikel genoemde overeenkomsten van toepassing.

**1.3** Indien enig beding, deel uitmakend van deze algemene voorwaarden of van de overeenkomst, nietig zou zijn of vernietigd wordt dan blijft de overeenkomst voor het overige in stand en wordt het betreffende beding in overleg tussen partijen onverwijld vervangen door een beding dat de strekking van het oorspronkelijke beding zoveel mogelijk benadert.

**1.4** Voorts zijn de meest recente Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012 (UAV) en de meest recente Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van Technische Installatiewerken 1992 (UAVTI) van overeenkomstige toepassing vanaf het moment van de opdrachtverlening tot en met het einde van de onderhoudsperiode, voor zover zij niet in tegenspraak zijn met deze algemene voorwaarden of de overeenkomst, waarbij in plaats van 'directie' dient te worden gelezen 'opdrachtgever' en in plaats van 'aannemer' dient te worden gelezen 'uitvoerende partij'.

**1.5** De algemene voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel. Deze voorwaarden zijn gepubliceerd op de website [www.groenwonenvlist.nl](http://www.groenwonenvlist.nl) en worden door ons op verzoek toegezonden.

## Artikel 2 Algemene verplichtingen uitvoerende partij

**2.1** De uitvoerende partij is verplicht de werkzaamheden uit te voeren naar hetgeen in deze algemene voorwaarden evenals in andere tussen de opdrachtgever en de uitvoerende partij overeengekomen voorwaarden is bepaald.

**2.2** De uitvoerende partij is verplicht de in het kader van de uit te voeren werkzaamheden relevante wettelijke bepalingen, besluiten van algemene strekking, beschikkingen, voorschriften en regelingen van overheid en gemeenten en eisen van openbare nutsbedrijven adequaat na te volgen. Daarmee gemoeide kosten komen voor rekening van de uitvoerende partij, tenzij bij overeenkomst schriftelijk anders is overeengekomen.

**2.3** De uitvoerende partij is verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van de vergunningen, ontheffingen danwel andere overheidsbesluiten die vereist zijn voor of in verband met de uitvoering van de werkzaamheden, tenzij anders overeengekomen. Kosten verbonden aan de vergunningen, ontheffingen en andere overheidsbesluiten zijn voor rekening van de uitvoerende partij.

**2.4** De uitvoerende partij is verplicht gevolg te geven aan de aanwijzingen die bij de uitvoering van de werkzaamheden door of namens de opdrachtgever worden gegeven.

**2.5** De uitvoerende partij is verantwoordelijk voor het handhaven van de orde en veiligheid op de plaats waar de werkzaamheden worden uitgevoerd. Het werkterrein wordt aan het einde van elke werkdag deugdelijk afgesloten en blijft afgesloten tot de eerstvolgende werkdag.

**2.6** De uitvoerende partij is verantwoordelijk voor het tijdig, doch uiterlijk 2 weken van voor aanvang van de werkzaamheden, maken van concrete afspraken met de bewoners/huurders over de daadwerkelijk datum waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en hen daarvan schriftelijk in kennis te stellen.

## Artikel 3 Algemene verplichtingen opdrachtgever

**3.1** De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de bouwvergunningen en andere vergunningen die benodigd zijn vóór de aanvang van de werkzaamheden. Kosten verbonden aan de leges voor het verkrijgen van deze vergunningen zijn voor rekening van de opdrachtgever, tenzij in de opdrachtbrief of het bestek anders is bepaald.

**3.2** De opdrachtgever is verplicht ervoor zorg te dragen dat de uitvoerende partij toegang verkrijgt tot de gebouwen waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd.

**3.3** De opdrachtgever kan zich in alle zaken die de uitvoering van de werkzaamheden betreffen laten vertegenwoordigen. De naam van de bevoegde medewerker wordt bij de opdrachtverstrekking aan de uitvoerende partij bekend gemaakt. De opdrachtgever verstrekt in geval van nieuwbouw en renovatie op verzoek van de uitvoerende partij een ondertekende volmacht met de gemachtigde medewerker(s).

**3.4** De opdrachtgever informeert na en in overleg met de uitvoerende partij de bewoners/huurders, omwonenden en andere belanghebbenden bij de opdrachtverstrekking over de aard van de uit te voeren werkzaamheden, de periode waarin deze werkzaamheden worden uitgevoerd en het verwachte soort overlast.

## Artikel 4 Aanbieding

**4.1** De schriftelijke aanbieding wordt door de uitvoerende partij gedurende tenminste 60 kalenderdagen gestand gedaan.

**4.2** De schriftelijke aanbieding van de uitvoerende partij is vrijblijvend.

**4.3** De in de schriftelijke aanbieding opgenomen bedragen zijn exclusief btw. Andere heffingen van overheidswege en eventuele in het kader van de overeenkomst te maken kosten, daaronder begrepen reis- en verblijfkosten, verzekeringspremies, verzendkosten en administratiekosten, zijn niet verrekenbaar.

**4.4** De bij meer- en minderwerk te hanteren eenheidsprijzen en uurlonen, zoals bij de aanbieding gehanteerd, worden schriftelijk vastgelegd en zijn vast en onveranderbaar, tenzij de opdrachtgever en uitvoerende partij daar gezamenlijk andere schriftelijke afspraken over maken.

**4.5** Het algemene btw-tarief van 21% als het verlaagde btw-tarief van 6% worden op de schriftelijke aanbieding gespecificeerd.

**4.6** De uitvoerende partij is slechts gerechtigd tot gebruik van collectieve voorzieningen (bijvoorbeeld elektra in een gemeenschappelijke ruimte) na voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever. De eventueel afgesproken vergoeding wordt in de schriftelijke aanbieding opgenomen.

## Artikel 5 Totstandkoming overeenkomst

**5.1** De uitvoerende partij verricht geen werkzaamheden zonder werkbbon, opdrachtbrief of schriftelijke overeenkomst met bijbehorende werksomschrijving of bestek van de opdrachtgever.

**5.2** De opdrachtgever vermeldt in de opdrachtbrief:

- a. het werkopdracht- of werkzaamheidsnummer,
- b. het complex, adres en woonplaats,
- c. de aard van de werkzaamheden,
- d. de opdrachtsom en betalingstermijnen,
- e. het (verlegde) btw-tarief,
- f. het minimale percentage aan loonheffing,
- g. de naam van de bevoegde medewerker en
- h. de datum van aanvang,
- i. de uitvoeringsduur en/of
- j. j het aantal werkbare werkdagen.

Tevens wordt verwezen naar de relevante schriftelijke aanbieding, voorbereidende stukken en in acht te nemen voorschriften en normen.

**5.3** De opdrachtgever vermeldt op de werkbbon:

- a. het werkopdrachtnummer,
- b. het complex, adres en woonplaats,
- c. de aard van de werkzaamheden,
- d. de datum van aanvang, en
- e. de uitvoeringsduur.

Tevens wordt verwezen naar de in acht te nemen voorschriften en normen.

**5.4** De opdrachtgever voorziet in geval van planmatig onderhoud de opdrachtbrief van een termijnstaat, met hierin vermeld:

- a. de complexcode,
- b. het kenmerk van de opdracht,
- c. de omschrijving van de opdracht,
- d. het werkopdracht- of werkzaamheidsnummer,
- e. het soort onderhoud,
- f. de opdrachtsom en betalingstermijn,
- g. de omschrijving van de termijn,
- h. het (verlegde) btw-tarief, en
- i. het minimale percentage aan loonheffing.

**5.5** De uitvoerende partij verstrekt op verzoek van de opdrachtgever een ondertekende volmacht met de gemachtigde medewerker(s).

**5.6** De uitvoerende partij informeert terstond de opdrachtgever indien in het kader van de uit te voeren werkzaamheden nadere werkafspraken zijn gemaakt met bewoners/huurders, omwonenden en andere belanghebbenden.

## Artikel 6 Zekerheidsstelling voor oplevering

**6.1** De uitvoerende partij stelt zekerheid ten behoeve van de opdrachtgever middels een 'on demand'-bankgarantie (afroepbankgarantie) in geval van vooruitbetalingen bij onderhoud en in geval van vooruitbetalingen of termijnbetalingen bij nieuwbouw en renovatie.

**6.2** De afroepbankgarantie wordt afgesloten bij een in Nederland gevestigde bank, verzekeringsmaatschappij of borgmaatschappij, met hierin tenminste vermeld:

- de naam en plaats van de bank, verzekeringsmaatschappij of borgmaatschappij,
- de naam en plaats van de opdrachtgever,
- de naam en plaats van de uitvoerende partij,
- het werkopdrachtnummer of werkzaamheidsnummer,
- de omschrijving van de te verrichten werkzaamheden,
- het te borgen bedrag van de zekerheid en
- de looptijd van de bankgarantie.

**6.3** De waarde van de afroepbankgarantie bedraagt 5% van de opdrachtsom, tenzij in de opdrachtbrief of het bestek anders is bepaald. De looptijd van de afroepbankgarantie is tot de oplevering of de start van de onderhoudstermijn.

## Artikel 7 Schade

**7.1** Alle schades veroorzaakt door of in verband met de uitvoering van de werkzaamheden zijn voor rekening van de uitvoerende partij, onverminderd de aansprakelijkheid van de uitvoerende partij uit hoofde van wet, overeenkomst of gebruik.

**7.2** De uitvoerende partij vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schades, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel

## Artikel 8 Verzekering

**8.1** De uitvoerende partij sluit bij een in Nederland gevestigde bank of verzekeringsmaatschappij een deugdelijke aflopende of doorlopende Construction All Risks (CAR) verzekering of Montageverzekering af, die een primaire dekking biedt. Deze verzekering dekt alle risico's die samenhangen met de uitvoering van de werkzaamheden, inclusief de werkzaamheden waarbij meerdere uitvoerende partijen zijn betrokken, onder andere veroorzaakt door eigen gebrek, constructiefouten, fouten in het ontwerp, ondeugdelijke bouwmaterialen en onvoldoende deskundigheid.

**8.2** De eisen die de opdrachtgever stelt aan de CAR-verzekering of Montageverzekering zijn als bijlage 1 bij deze algemene voorwaarden gevoegd en maken onverkort onderdeel uit van deze algemene voorwaarden en de overeenkomst waarop deze voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

**8.3** De uitvoerende partij sluit bij een in Nederland gevestigde bank of verzekeringsmaatschappij een deugdelijke aflopende of doorlopende verzekering af tegen aansprakelijkheid op tenminste door de wet aansprakelijkheidsverzekering motorrijtuigen (WAM) gestelde condities, voortvloeiend uit het gebruik van motorvoertuigen of rijdende (hij)s kranen, waarvoor volgens de WAM verzekeringsplicht bestaat. De polis en polisvoorwaarden worden door de uitvoerende partij op verzoek overlegd aan de opdrachtgever

## Artikel 9 Uitvoering

**9.1** De werkzaamheden worden op werkbare werkdagen uitgevoerd. Niet als werkdag wordt beschouwd de algemeen of ter plaatse van het werk erkende, door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet-individuele vrije dag. Niet als werkbare werkdag wordt beschouwd een werkdag waarop de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden ten gevolge van weersomstandigheden gedurende ten minste 5 uur onmogelijk is geweest voor de werknemers van de uitvoerende partij.

**9.2** Eventuele ongevallen, conflicten met belanghebbenden of anderszins onvoorziene gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden danwel daarmee in verband staan, worden door de uitvoerende partij terstond gemeld aan de opdrachtgever.

**9.3** In en rondom de gebouwen waar de werkzaamheden worden uitgevoerd, leven de werknemers van de uitvoerende partij de "Gedragscode werken in bewoonde woningen" te allen tijde na. Deze gedragscode is als bijlage 1 bij deze algemene voorwaarden gevoegd en maakt onverkort onderdeel uit van deze algemene voorwaarden en de overeenkomst waarop deze voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

**9.4** Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden komen de daarbij gemaakte kosten voor rekening van de uitvoerende partij, waaronder de kosten voor aanleg en verwijdering van terreinleidingen en riolering, tijdelijke aansluiting op gas, water, elektriciteit en telefoon, precario, herbestrating van openbare bestrating en andere werkzaamheden om de oorspronkelijke situatie te herstellen.

**9.5** De verbruikskosten van gas, water, elektriciteit en telefoon van leegstaande woningen, niet zijnde nieuwbouwwoningen voor oplevering, zijn voor rekening van de opdrachtgever, tenzij in de opdrachtbrief of schriftelijke overeenkomst anders is overeengekomen. De opdrachtgever behoudt zich in alle gevallen het recht voor om deze verbruikskosten op basis van vastgelegde meterstanden door te berekenen aan de uitvoerende partij, indien de uitvoerende partij onnodig of onbehoorlijk gebruik heeft gemaakt van gas, water, elektriciteit of telefoon.

**9.6** De verbruikskosten van gas, water, elektriciteit en telefoon van bewoonde woningen zijn voor rekening van de uitvoerende partij, aangezien deze kosten in de aanbieding en opdrachtsom moeten zijn opgenomen. De uitvoerende partij mag alleen na toestemming van de bewoner/huurder gebruik maken van gas, water, elektriciteit en telefoon en betaalt hiervoor een vergoeding aan de bewoner/huurder op basis van de vastgelegde meterstanden.

**9.7** De verbruikskosten van gas, water, elektriciteit en telefoon van nieuwbouwwoningen voor de uiteindelijke oplevering zijn voor rekening van de uitvoerende partij, aangezien deze kosten in de aanbieding en opdrachtsom moeten zijn opgenomen. De verbruikskosten van gas, water, elektriciteit en telefoon van nieuwbouwwoningen na de uiteindelijke oplevering zijn voor rekening van de opdrachtgever.

**9.8** Wanneer de uitvoerende partij in het kader van de uitvoering van de werkzaamheden gebruik wenst te maken van materieel dat overlast kan veroorzaken voor bewoners/huurders, omwonenden en andere belanghebbenden, zoals steigers, hoogwerkers, opslag- en afvalcontainers, industriële machines en ander zwaar materieel, vraagt hij daarvoor vooraf schriftelijk toestemming aan de opdrachtgever en gemeentelijke instanties. De gemaakte kosten, voor zover niet in de schriftelijke aanbieding opgenomen, komen voor rekening van de uitvoerende partij.



**9.9** De omgeving van de verrichte werkzaamheden wordt eind van elke werkdag en na afronding van de werkzaamheden in dezelfde staat teruggebracht als aangetroffen bij aanvang van de werkzaamheden. In ieder geval worden alle materiaalresten verwijderd en zonodig wordt schoongemaakt.

**9.10** De werkzaamheden worden op werkdagen tussen 07.30 uur 's ochtends en 17.00 uur 's middags uitgevoerd. Voor de uitvoering van werkzaamheden buiten voornoemde tijdsperiode wordt vooraf schriftelijk toestemming verkregen van de bewoner/huurder en van de opdrachtgever.

**9.11** De uitvoerende partij voert de werkzaamheden zoveel mogelijk met dezelfde werknemers uit. De werknemers zijn vakbekwaam en terzake deskundig.

**9.12** De uitvoerende partij verplicht zich al het mogelijke te doen om overlast en/of hinder voor derden in het algemeen en bewoners/huurders en omwonenden in het bijzonder te minimaliseren.

**9.13** Het met de uitvoering van de werkzaamheden ontstane afval wordt door de uitvoerende partij zo snel mogelijk, via stortkokers, glijgoten of andere voorzieningen gescheiden afgevoerd. Het afvoeren van afvalstoffen, geschiedt met in achtneming van de wettelijke voorschriften. De uitvoerende partij draagt er zorg voor dat vuilcontainers die bereikbaar zijn voor derden gedurende het weekend en de avonden te allen tijde zijn afgesloten.

**9.14** Het is de uitvoerende partij zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever niet toegestaan tijdens vakantieperiodes open afvalcontainers en steigers op het werk te laten staan.

**9.15** De uitvoerende partij stelt zich te allen tijde op de hoogte van de staat en toestand van de omgeving waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd. Bij werkzaamheden in de grond stelt de uitvoerende partij zich vooraf op de hoogte van de leidingen en het leidingbeloop in het werkterrein. Hierbij wordt in ieder geval een Klikmelding gedaan conform de wet informatieuitwisseling ondergrondse netten (WION) ofwel Grondroedersregeling. Zo nodig worden schadevoorkomende maatregelen genomen.

**9.16** De uitvoerende partij beschermt bij ongunstige weersomstandigheden het verse werk zorgvuldig tegen vocht, kou en andere weersomstandigheden.

**9.17** De tijdstippen waarop de uitvoerende partij wegens vakantieperiodes geen werkzaamheden kan uitvoeren, worden tijdig en schriftelijk aan de opdrachtgever gemeld. Naar aanleiding van de melding kunnen afspraken worden gemaakt over eventuele gedeeltelijke beschikbaarheid van (medewerkers van) de uitvoerende partij voor noodgevallen.

**9.18** Voor het maken van foto's, films of videoopnamen en dergelijke van het werk, het verlenen van medewerking daaraan en het geven van publiciteit betreffende het werk of de opdrachtgever, is toestemming van de opdrachtgever vereist. De kosten, waaronder precario, zijn voor rekening van de uitvoerende partij.

**9.19** De uitvoerende partij voert de werkzaamheden goed en deugdelijk uit. Bij de uitvoering van de werkzaamheden neemt de uitvoerende partij de voorschriften en normen in acht, zoals die op de werkbond, in de opdrachtbrief of bij de schriftelijke overeenkomst behorende werkomschrijving of bestek zijn vermeld. Tevens neemt de uitvoerende partij de technische voorschriften uit de bouwverordening, zoals deze geldt voor de gemeente waarin het werk wordt uitgevoerd, en overige plaatselijke verordeningen in acht.

## Artikel 10 Meer- en minderwerk

**10.1** De uitvoerende partij neemt terstond contact op met de opdrachtgever, indien de opgedragen werkzaamheden ontoereikend of overbodig zijn waardoor dit meer, respectievelijk minder, inzet van middelen vergt dan was voorzien.

**10.2** De opdrachtgever geeft aan of sprake is van een meer- of minderwerkopdracht na de melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel. In geval van een wijziging in de opgedragen werkzaamheden, wordt deze door de opdrachtgever schriftelijk bevestigd.

**10.3** De uitvoerende partij hanteert de in artikel 4.4 genoemde eenheidsprijzen en uurlonen bij de verrekening van het verrichte meer- en minderwerk.

**10.4** De uitvoerende partij sluit bij de factuur met het meer- en minderwerk de in lid 2 van dit artikel bedoelde bevestiging en de specificatie van de uitgevoerde werkzaamheden en gebruikte materialen.

## Artikel 11 Oplevering

**11.1** Wanneer de werkzaamheden zijn verricht en het werk gereed is, meldt de uitvoerende partij dit tijdig, aldus uiterlijk 2 weken voor de uiteindelijke oplevering van mutatieonderhoud, planmatig onderhoud of renovatie, uiterlijk 4 weken voor de uiteindelijke oplevering van nieuwbouw of uiterlijk de volgende werkdag na de uitvoering van reparatieonderhoud, aan de opdrachtgever.

**11.2** Onverminderd de verantwoordelijkheid van de uitvoerende partij voor de deugdelijkheid van de verrichte werkzaamheden, voert de opdrachtgever controles uit. Het in voorkomende gevallen geen of beperkt gebruik maken van deze bevoegdheid vermindert de aansprakelijkheid van de uitvoerende partij voor gebreken evenmin.

**11.3** Indien de controle aanleiding geeft tot afkeuring van het werk wordt zulks door de opdrachtgever schriftelijk vastgelegd. De daarbij aangegeven gebreken worden zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen 3 werkdagen (reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud) of 10 werkdagen (nieuwbouw en renovatie) na schriftelijke melding van het gebrek door de uitvoerende partij verholpen, waarna de uitvoerende partij het werk opnieuw gereed meldt aan de opdrachtgever.

**11.4** Zodra de controle aanleiding geeft tot goedkeuring van het werk, wordt zulks door de opdrachtgever schriftelijk vastgelegd. Het werk wordt hiermee opgeleverd, eventueel met resterende opleverpunten die de oplevering niet in de weg staan. Deze opleverpunten worden zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen 3 werkdagen na oplevering verholpen door de uitvoerende partij, waarna de uitvoerende partij de opleverpunten gereed meldt bij de opdrachtgever.

**11.5** Bij signalering van de overschrijding van de uitvoeringstermijn informeert de uitvoerende partij onverwijld en schriftelijk de opdrachtgever.

**11.6** Bij te late oplevering van het werk door de uitvoerende partij, dat niet is veroorzaakt door overmacht, wordt de opdrachtsom - zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst - verminderd met € 250,00 (zegge: tweehonderd en vijftig euro) per verhuureenheid per te laat opgeleverde kalenderdag, tenzij in de opdrachtbrief of in het bestek anders is bepaald. Onder overmacht wordt verstaan: tekortkomingen van de uitvoerende partij in de nakoming van zijn verplichtingen, welke niet zijn te wijten aan zijn schuld, noch krachtens de wet, de overeenkomst of de in het verkeer geldende opvattingen. De uitvoerende partij toont schriftelijk aan dat sprake is van overmacht.

**11.7** Vermindering van de opdrachtsom worden verbeurd enkel ten gevolge van het verschijnen van de bepaalde kalenderdag, zonder dat deswege een ingebrekestelling nodig is om daarvan te doen blijken. Verminderingen en andere bedragen, die ingevolge de overeenkomst door de uitvoerende partij verschuldigd zijn, worden zo mogelijk in mindering gebracht op de eerstvolgende betaling van de opdrachtgever danwel op andere wijze op de uitvoerende partij verhaald.

**11.8** Onder overmacht als bedoeld in lid 5 van dit artikel wordt niet begrepen ziekte of staking van het personeel van de uitvoerende partij of van haar onderaannemers, personeelsschaarste bij de uitvoerende partij of haar onderaannemers alsmede te late levering van materieel, bouwstoffen en/of materialen door haar leveranciers.

## Artikel 12 Wet ketenaansprakelijkheid en verleggingregeling btw

**12.1** De uitvoerende partij verschaft voor opdrachtverlening de gegevens die de opdrachtgever nodig heeft om te kunnen voldoen aan de hem in de meest recente Uitvoeringsregeling inleners-, keten-, en opdrachtgeveraansprakelijkheid 2004 opgelegde verplichtingen, in het bijzonder ten aanzien van storting op de geblokkeerde rekening (g-rekening) of depotrekening van de uitvoerende partij bij de Belastingdienst.

**12.2** De uitvoerende partij verstrekt na het verstrijken van elk kalenderkwartaal aan de opdrachtgever de meest recente verklaringen van de Belastingdienst omtrent zijn betalingsgedrag alsmede van het betalingsgedrag van zijn onderaannemers terzake van afdracht van loonbelasting, premie volksverzekering, premies werknemersverzekeringen en inkomensafhankelijke bijdrage op grond van de zorgverzekeringswet (hierna te noemen: loonheffing). Indien de uitvoerende partij van mening is dat een verklaring van de Belastingdienst voor hem niet van toepassing is, dan wordt dit schriftelijk en overtuigend aan de opdrachtgever aangetoond, de beoordeling hiervan zal geschieden door de opdrachtgever.

**12.3** De uitvoerende partij gebruikt bij het uitvoeren van de opgedragen werkzaamheden alleen onderaannemers, indien hij daarvoor vooraf schriftelijke goedkeuring heeft gekregen van de opdrachtgever. Alle voor het werk in te schakelen onderaannemers beschikken in ieder geval over een g-rekening of depotrekening bij de Belastingdienst, zoals bedoeld in de meest recente Uitvoeringsregeling inleners-, keten-, en opdrachtgeveraansprakelijkheid 2004.

**12.4** De uitvoerende partij gebruikt bij het uitvoeren van de opgedragen werkzaamheden alleen personeel dat hem door derden ter beschikking is gesteld indien hij daarvoor de schriftelijke goedkeuring heeft verkregen van de opdrachtgever. De uitvoerende partij blijft niettemin jegens de opdrachtgever voor bedoeld personeel ten volle verantwoordelijk.

**12.5** De uitvoerende partij vult wekelijks en/of als het werk gereed is een manurenregistratie in indien de opdracht in het kader van contractonderhoud, planmatig onderhoud of mutatieonderhoud of in het kader van een woningverbetering wordt uitgevoerd. In de registratie wordt in ieder geval opgenomen:

- de naam, het adres, de woonplaats, de geboortedatum en het burgerservicenummer
- van de werknemers van zowel de uitvoerende partij als van de onderaannemers; de dagen waarop en de uren gedurende welke elk van de werknemers werkzaamheden heeft verricht in het kader van het werk.

De manurenregistratie wordt samen met kopieën van geldige identiteitsbewijzen (niet-zijnde rijbewijzen) van de bij het werk betrokken werknemers gedurende de wettelijke bewaarplicht bewaard door de uitvoerende partij. De uitvoerende partij doet wekelijks, als het werk gereed is en/of op verzoek een kopie van de manurenregistratie aan de opdrachtgever toekomen.

**12.6** De uitvoerende partij vult de naam van de werknemer en de gewerkte uren in op de werkbbon, indien de opdracht in het kader van reparatieonderhoud wordt uitgevoerd. De werkbbon wordt zo spoedig mogelijk met de factuur verstuurd naar de opdrachtgever. Tevens verschaft de uitvoerende partij een kopie van een geldig identiteitsbewijs (niet-zijnde een rijbewijs) van diens werknemers.

**12.7** 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.

*Loonkostenbestanddeel 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%
Stoffeerdere	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 typen 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.

**12.8** 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.

**12.9** Het is de uitvoerende partij niet toegestaan de delen van zijn vorderingen op de opdrachtgever, die op de g-rekening te storten bedragen betreffen, te cederen danwel te verpanden.

**12.10** De onder lid 1 tot en met lid 8 van dit artikel alsmede onder de artikel 11.8 opgenomen bepalingen worden door de uitvoerende partij opgenomen in de door hem af te sluiten overeenkomsten met onderaannemers.

## Artikel 13 Betaling

**13.1** De betaling vindt slechts plaats na ontvangst van een factuur.

**13.2** Op elke factuur wordt vermeld:

- a. het werkopdrachtnummer of werkzaamheidsnummer waarvoor wordt gefactureerd;
- b. het rekeningnummer van de spaarrekening of betaalrekening van de uitvoerende partij bij de bank;
- c. het rekeningnummer van de g-rekening van de uitvoerende partij bij de bank of van de depotrekening van de uitvoerende partij bij de Belastingdienst;
- d. het bedrag (exclusief btw) dat op de spaarrekening of betaalrekening van de uitvoerende partij bij de bank moet worden overgemaakt;
- e. het percentage (exclusief btw) voor de loonheffing dat op de g-rekening of depotrekening van de uitvoerende partij bij de Belastingdienst moet worden overgemaakt;
- f. het btw-identificatienummer van de uitvoerende partij en van de opdrachtgever;
- g. de zinsnede "omzetbelasting verlegd" of "btw verlegd" en het te hanteren btw-tarief van 6% of 21%.

**13.3** Bij elke factuur wordt een kopie van de werkbond, voorzien van een handtekening van de betrokken bewoner/huurder, of een kopie van termijnstaat, voorzien van het factuurnummer, de factuurdatum en de paraaf van een bevoegde medewerker van de opdrachtgever bijgesloten.

**13.4** De werkzaamheden waarbij zowel het algemene btw-tarief van 21% als het verlaagde btw-tarief van 6% van toepassing is, worden door de uitvoerende partij apart gefactureerd.

**13.5** De facturen worden binnen 28 kalenderdagen na oplevering door de uitvoerende partij verstuurd naar de opdrachtgever.

**13.6** De facturen die niet voldoen aan de in lid 1 tot en met lid 4 van dit artikel alsmede de in artikel 10.3 en 12.5 gestelde voorwaarden worden door de opdrachtgever niet geaccepteerd en onder aangeven van de reden van weigering aan de uitvoerende partij geretourneerd.

**13.7** De betaling vindt plaats binnen 28 kalenderdagen nadat een factuur bij de opdrachtgever in goede orde is binnengekomen en door de opdrachtgever is vastgesteld dat de desbetreffende opdracht naar behoren is afgehandeld.

**13.8** De over de verrichte werkzaamheden verplichte loonheffing zoals bedoeld in artikel 12.5 wordt overgemaakt op de g-rekening of depotrekening van de uitvoerende partij bij de Belastingdienst. Wanneer daartoe tijdens of na de uitvoering van de werkzaamheden aanleiding bestaat is de opdrachtgever gerechtigd dit percentage te wijzigen. In bijzondere omstandigheden is de opdrachtgever tevens gerechtigd de loonheffing rechtstreeks te storten op de rekening van de bevoegde Belastingdienst van de uitvoerende partij, zodra dit schriftelijk aan de uitvoerende partij is medegedeeld, en in mindering te brengen op de verschuldigde opdrachtsom.

## Artikel 14 Afbouwgarantie na oplevering

**14.1** De betaling van de laatste 5% van de opdrachtsom, tenzij in de opdrachtbrief of het bestek anders is bepaald, vindt plaats nadat de uitvoerende partij aan alle verplichtingen heeft voldaan en de schriftelijke garanties zijn ontvangen.

## Artikel 15 Verantwoordelijkheden na oplevering

**15.1** De uitvoerende partij blijft gedurende 3 maanden (reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud) of 6 maanden (nieuwbouw en renovatie) na oplevering van het werk gehouden op eerste aanzegging van de opdrachtgever alle gebreken die binnen deze onderhoudstermijn aan de dag treden te herstellen.

**15.2** De uitvoerende partij blijft, onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel, na afloop van de daarin bedoelde onderhoudstermijn aansprakelijk voor gebreken die de opdrachtgever bij controle of oplevering redelijkerwijs niet had kunnen onderkennen.

**15.3** Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van (kwaliteit)garanties wanneer deze in de werkomschrijving of het bestek zijn opgenomen. De uitvoerende partij verbindt zich onvoorwaardelijk voor zijn rekening alle voorkomende gebreken op eerste aanzegging van de opdrachtgever te herstellen.

## Artikel 16 Opschorting en ontbinding

**16.1** De opdrachtgever is bevoegd de nakoming van de verplichtingen op te schorten of de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te (doen) ontbinden, indien:

- a. uitvoerende partij de verplichtingen uit de overeenkomst niet, niet volledig of niet tijdig nakomt of de opdrachtgever na het sluiten van de overeenkomst omstandigheden ter kennis zijn gekomen die goede grond geven te vrezen voor het nakomen van de verplichtingen;
- b. In geval goede grond bestaat te vrezen dat de uitvoerende partij gedeeltelijk of niet behoorlijk de verplichtingen zal nakomen, is de opschorting slechts toegelaten voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.
- c. uitvoerende partij 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;
- d. uitvoerende partij in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt of een verzoek van de uitvoerende partij/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, tenzij de curator of bewindvoerder de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen als boedelschuld erkent.

**16.2** De opdrachtgever is voorts bevoegd de overeenkomst te (doen) ontbinden, indien zich omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer kan worden gevegd danwel indien zich anderszins omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet mag worden verwacht.

**16.3** De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de opdracht geheel of deels in te trekken indien de overeenkomst wordt ontbonden, zonder dat de uitvoerende partij aanspraak kan maken op eventueel hier uit voortvloeiende schades c.q. onkosten. Door de ontbinding worden over en weer bestaande vorderingen onmiddellijk opeisbaar.

**16.4** Alle kosten en schades, welke voor de opdrachtgever voortvloeiend uit aan de uitvoerende partij toe te rekenen tekortkomingen komen voor rekening van de uitvoerende partij. Onder deze kosten vallen uitdrukkelijk ook de kosten van eventuele sommaties, opzeggingen, ontbindingen, incasso's en de door de opdrachtgever in te schakelen experts, deurwaarders en juridische adviseurs.

**16.5** De verrichte en de nog uit te voeren werkzaamheden worden door de uitvoerende partij correct en volledig overgedragen aan derden, met uitzondering van de technische aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid voor de verrichte werkzaamheden.

## Artikel 17 Arbeidsomstandigheden

**17.1** In het kader van de uitvoering van het werk is de uitvoerende partij gehouden alle hem ingevolge de arbeidstijdenwet, arbeidsomstandighedenwet, het arbeidsomstandighedenbesluit en daaruit voortvloeiende c.q. samenhangende regelingen, beleidsregels en voorschriften opgelegde verplichtingen tijdig, volledig en correct na te komen. De uitvoerende partij vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden die verband houden met het niet tijdig, niet volledig of niet correct nakomen van deze verplichtingen.

**17.2** Voor aanvang van de werkzaamheden en voorts elk daaropvolgend jaar toont de uitvoerende partij aan dat de door hem op te stellen algemene Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) voor zijn bedrijf mede is afgestemd op de uit de opdracht voortvloeiende werkzaamheden en daarin verwoorde rechten en verplichtingen. De uitvoerende partij kan dit aantonen door:

- het ter hand stellen van een door een gecertificeerde Arbodienst opgestelde RI&E, of het overleggen van een Veiligheid, Gezondheid en Milieu Checklist Aannemers (VCA) systeemcertificaat, of
- het overleggen van een verklaring (toetsingsbrief) van een gecertificeerde Arbodienst dat de RI&E is geaccepteerd.

De uitvoerende partij voert de werkzaamheden overeenkomstig de in de RI&E en/of VCA aangegeven procedures en werkwijzen uit.

**17.3** Indien de werkzaamheden langer duren dan 500 mandagen, of indien de werkzaamheden langer duren dan 30 werkdagen en op ten minste een werkdag 20 werknemers of meer aanwezig zijn, draagt de uitvoerende partij namens de opdrachtgever zorg voor de melding aan de directeur van de regionale Arbeidsinspectie. Een afschrift van het meldingsformulier wordt zichtbaar op het werkterrein opgehangen en een kopie hiervan wordt aan de opdrachtgever verstrekt.

**17.4** Indien de werkzaamheden langer duren dan 500 mandagen, of indien de werkzaamheden langer duren dan 30 werkdagen en op ten minste een werkdag 20 werknemers of meer aanwezig zijn, of in geval van risicovolle projecten, geeft de uitvoerende partij in de aanbieding aan dat in verband met de werkzaamheden een Veiligheids- en Gezondheidsplan en/of een Veiligheids- en Gezondheidsdossier moeten worden opgesteld danwel coördinatoren moeten worden aangewezen.



**17.5** Wanneer sprake is van een Veiligheids- en Gezondheidsplan en/of een Veiligheids- en Gezondheidsdossier staat de uitvoerende partij in voor de tijdige, correcte en volledige uitvoering daarvan.

**17.6** Bij overeenkomst kan de uitvoerende partij door de opdrachtgever aangewezen worden als coördinator in de zin van de meest recente Arbeidsomstandighedenwet.

**17.7** Wanneer sprake is van de aanwijzing van een coördinator uitvoeringsfase en de aanwijzing daarvan wordt opgedragen aan de uitvoerende partij staat deze ervoor in dat de door de aangestelde coördinator uit te voeren taken tijdig, correct en volledig worden uitgevoerd.

**17.8** Indien de uitvoerende partij of coördinator uitvoeringsfase tijdens de werkzaamheden bijzondere risico's of bouwkundige en 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, meldt hij deze onverwijld en schriftelijk aan de opdrachtgever.

Deze melding is te beschouwen als VeiligheidsGezondheidsdossier uitvoeringsfase.

## Artikel 18 Milieu

**18.1** Wanneer bij de uitvoering van het werk voorwerpen of stoffen worden aangetroffen waarvan de aanwezigheid niet in de werkomschrijving of het bestek is vermeld en waarvan redelijkerwijs geacht kan worden dat deze schade kunnen toebrengen aan personen, goederen en/of het milieu, brengt de uitvoerende partij dit onmiddellijk ter kennis van de opdrachtgever. Hij neemt terstond, zo mogelijk in overleg met de opdrachtgever, de door de omstandigheden vereiste veiligheidsmaatregelen.

## Artikel 19 Wijziging rechtspersoon

**19.1** In geval van verandering van (de zeggenschap in) de rechtspersoon van de uitvoerende partij, blijft de uitvoerende partij onverminderd gebonden aan zijn verplichtingen uit de met de opdrachtgever gesloten overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders schriftelijk wordt overeengekomen. In geval van een dergelijke verandering is de uitvoerende partij verplicht zulks terstond schriftelijk kenbaar te maken aan de opdrachtgever.

## Artikel 20 Geschillenbeslechting

**20.1** Eventuele geschillen die in het kader van de uitvoering van door de opdrachtgever aan de uitvoerende partij opgedragen werkzaamheden mochten ontstaan worden, voor zover zij niet in der minne kunnen worden geschikt, voorgelegd aan de bevoegde rechter, behoudens voor zover het geschil behoort tot de competentie van de kantonrechter.

**20.2** In afwijking van lid 1 van dit artikel kunnen partijen in voorkomende gevallen gezamenlijk kiezen voor geschillenbeslechting door middel van arbitrage danwel mediation, zulks onder alsdan nader overeen te komen voorwaarden. Alsdan zal een akte van compromis worden gesloten.

## Artikel 21 Toepasselijk recht

**21.1** Op elke overeenkomst tussen gebruiker en de opdrachtgever is het Nederlands recht van toepassing.

## Bijlage 1 Eisen CAR- of Montageverzekering

Elke aflopende of doorlopende Construction All Risks (CAR) verzekering of Montageverzekering voldoet minimaal aan de volgende voorwaarden:

1. De polis en polisvoorwaarden worden door de uitvoerende partij ter beoordeling en goedkeuring voorgelegd aan de opdrachtgever voor aanvang van de werkzaamheden. In geval van een doorlopende verzekering toont de uitvoerende partij middels een verklaring van de in artikel 8.1 van de algemene voorwaarden bedoelde bank of verzekeraar aan, dat het werk is gedekt. Tevens worden op verzoek stukken overgelegd waaruit blijkt dat de in verband met de verzekering verschuldigde premies zijn betaald. Indien de uitvoerende partij dit nalaat, is de opdrachtgever bevoegd om zonder voorafgaande ingebrekestelling, voor rekening van de uitvoerende partij de benodigde verzekeringen af te sluiten.
2. De polis vermeldt de uitvoerende partij als verzekeringnemer. Naast de uitvoerende partij zijn de opdrachtgever, adviseurs, architecten, constructeurs, installateurs, (onder)aannemers en personeel van voornoemde partijen als verzekerden aangewezen. In de polis is met betrekking tot de aansprakelijkheid een bepaling opgenomen, waaruit blijkt dat de verzekerden en hun werknemers, ondergeschikten en personen voor wie de verzekerden aansprakelijk zijn, onderling en ten opzichte van elkaar als derden worden beschouwd.
3. In de polisvoorwaarden is opgenomen dat de uitkering van de schadevergoeding geschiedt aan de verzekerde, aan wie het beschadigde toebehoort. In geval van schade aan het werk, vindt uitkering van de schadevergoeding aldus plaats aan de opdrachtgever. Na aftrek van de kosten en uitkeringen aan derden die voor rekening van de opdrachtgever zijn, vindt betaling door de opdrachtgever plaats aan de aannemer al naar gelang deze met de opruiming, het herstel en/of de vervanging vordert. Een betaalde schade wordt niet door de bank of verzekeringsmaatschappij verhaalt op een verzekerde.
4. De verzekering loopt van de aanvang van het werk tot en met de oplevering van het werk. Indien een onderhoudstermijn is overeengekomen met de uitvoerende partij, loopt de verzekering zonder onderbreking door totdat deze onderhoudstermijn is beëindigd.
5. In geval van een wijziging in de verzekering, polis en/of polisvoorwaarden, waaronder begrepen wanbetaling van de premie, opschorting van de dekking of opzegging of beëindiging van de polis, wordt de opdrachtgever middels een aangetekende brief rechtstreeks geïnformeerd door de in artikel 8.1 van de algemene voorwaarden bedoelde bank of verzekeringsmaatschappij. In de aangetekende brief wordt aangegeven dat de verzekering 14 kalenderdagen na dagtekening doorloopt, gedurende waarin de opdrachtgever het recht heeft op kosten van de uitvoerende partij een nieuwe verzekering op dezelfde polisvoorwaarden te sluiten. De uit dien hoofde betaalde premie en kosten worden op de opdrachtsom ingehouden.
6. De verzekering dekt materiële schade aan en/of verlies of vernietiging van onderstaande rubrieken, welk zijn opgetreden tijdens, door of in verband met de uitvoering van de werkzaamheden en het transport van en naar het bouwterrein, zulks met terzijdestelling van het bepaalde in de artikelen 7:951 en 7:952 BW:
  - bouwwerk en bouwcomponenten, zoals bouwmaterialen en bouwstoffen,
  - hulpmateriaal, zoals steigers, keten, loodsen en gereedschappen,

- eigendommen van de verzekerde partijen en diens personeel, en
- eigendommen van bewoners/huurders, omwonenden en derden.

Het eigen risico bedraagt per gebeurtenis of reeks van gebeurtenissen welke uit een en dezelfde oorzaak voortvloeien, nooit meer dan € 2.500,00 (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro) en komt ten laste van de partij voor wiens rekening de schade is op grond van de overeenkomst. Eventueel verhaal van de niet onder de polis gedekte schade en/of kosten op de opdrachtgever en het recht van regres ten aanzien van de architect en de adviseurs van constructie en installaties is niet mogelijk.

7. De verzekering dekt personenschade aan derden, waaronder begrepen letsel of aantasting van de gezondheid, al dan niet de dood ten gevolge hebbend, zulks met terzijdestelling van het bepaalde in de artikelen 7:951 en 7:952 BW, tot een verzekerde som van tenminste € 1.500.000,00 (zegge: een miljoen vijfhonderdduizend euro) per gebeurtenis of reeks gebeurtenissen welke uit een en dezelfde oorzaak voortvloeien. Een betaalde personenschade wordt niet door de bank of verzekeringsmaatschappij verhaalt op een verzekerde.
8. Het verzekerde bedrag bestaat uit de opdrachtsom, verhoogd met leveranties van de opdrachtgever, honoraria van de architect en adviseurs, verschotten en kosten van de directievoering en het toezicht. De kosten van opruiming, herstel en/of vervanging van hetgeen beschadigd, verloren of vernietigd is, inclusief de kosten benodigd ter voorbereiding, directievoering en toezicht, en de afmakingscourtage (schaderegelingscourtage) zijn eveneens uit de schadevergoeding te voldoen.

## Bijlage 2 Gedragscode werken in bewoonde en leegstaande woningen

Iedere werknemer van de uitvoerende partij en diens onderaannemers (hierna te noemen: werknemer) gedraagt zich conform de onderstaande gedragscode:

1. De werknemer beschikt over een deugdelijke legitimatie waaruit blijkt dat hij een dienstverband heeft met de uitvoerende partij. Deze legitimatie wordt desgevraagd aan de bewoner getoond.
2. De werknemer informeert de bewoner bij binnenkomst over het doel van het bezoek, onder verwijzing naar de daarover gemaakte afspraak met de opdrachtgever.
3. De werknemer informeert de opdrachtgever direct, indien hij geen toegang tot de woning verkrijgt.
4. De werknemer voert de werkzaamheden alleen tussen 07.30 uur 's ochtends en 17.00 uur 's middags uit. Voor de uitvoering buiten voornoemde tijdsperiode wordt vooraf toestemming verkregen van de opdrachtgever.
5. De werknemer voert de werkzaamheden op een vakbekwame, correcte en voortvarende wijze uit.
6. De werknemer meldt eventueel door hem geconstateerde danwel veroorzaakte schade aan de bewoner en aan de opdrachtgever.
7. De werknemer laat de werkbbon aftekenen door de bewoner en laat het enquêteformulier 'tevredenheid reparatie' achter, nadat het reparatieverzoek is uitgevoerd.
8. De werknemer zorgt dat hij gepaste werkkleding draagt en dat zijn uiterlijk verzorgd is. De bedrijfsnaam van de uitvoerende partij is herkenbaar aanwezig op de kleding van de werknemer.
9. De werknemer gebruikt geen alcohol of drugs voor, tijdens of direct na de werkzaamheden en bezigt geen onwettelijke taal. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt in de woning niet gerookt en wordt geen voedsel genuttigd dat als hinderlijk wordt ervaren door de bewoner.
10. De werknemer gebruikt geen draagbare cassettespeler, cd-speler, mp3-speler of muziketelefoon met hoofd- of oortelefoon. De werknemer mag een radio gebruiken in leegstaande woningen, mits dit geen overlast voor omwonenden veroorzaakt, en in bewoonde woningen, mits de bewoner hier vooraf akkoord voor heeft gegeven.
11. De werknemer kan slechts gebruik maken van voorzieningen van de bewoner, zoals toilet en badkamer, met uitdrukkelijke toestemming van de bewoner.
12. De werknemer neemt alle benodigde maatregelen ter bescherming van eigendommen van de bewoner en/of derden tegen vervuiling of beschadiging.
13. De werknemer biedt oudere bewoners (55+) en lichamelijk gehandicapte bewoners extra hulp bij de bescherming van eigendommen en de vermindering van overlast, indien deze bewoners vanwege hun leeftijd of handicap meer overlast ondervinden van de werkzaamheden dan andere bewoners. Ook met andere persoonlijke omstandigheden, zoals ziekte en werken in ploegendienst, houdt de werknemer naar vermogen rekening.
14. De werknemer laat de omgeving waar hij de werkzaamheden heeft verricht, eind van elke werkdag en na afronding van de werkzaamheden in dezelfde staat achter als aangetroffen bij aanvang van de werkzaamheden. Het afval en alle materiaalresten worden opgeruimd en afgevoerd, znodig wordt schoongemaakt.
15. De werknemer informeert de bewoner over gebruikte materialen en producten die een extra toelichting vereisen, zoals onderhoudsvoorschriften en eventuele gevolgen voor de gezondheid en het milieu.
16. De werknemer gaat niet met de bewoner of derden in discussie over onderwerpen die de belangen van de opdrachtgever kunnen schaden. De medewerker onthoudt zich tevens van het doen van mededelingen over de werkwijze van de

opdrachtgever, de staat van de woning of over mogelijke plannen met het onderhoudsadres of het woongebouw waarvan het deel uit maakt.