

Algemene voorwaarden en bepalingen voor de uitvoering van klachten en mutatie onderhoud inclusief tussentijds vervangen van keukens, badkamers en/of toiletten van Kennemer Wonen.



1. Toepasselijkheid van definities
2. Algemene verplichtingen van de opdrachtnemer
3. Algemene verplichtingen van de opdrachtgeefster
4. Algemene uitvoeringsvoorschriften
5. Technische uitvoeringsvoorschriften
6. Schade tijdens de uitvoering
7. Verzekeringen
8. Opneming en goedkeuring
9. Wet ketenaansprakelijkheid / Verleggingsregeling B.T.W.
10. Betalingen
11. Meer- en minderwerk
12. Arbeidsomstandigheden
13. Garantie
14. Opschorting en ontbinding
15. Milieu
16. Wijziging rechtspersoon opdrachtgeefster

Overzicht bijlagen

1. Toepasselijkheid van definities

1.1. In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- Kennemer wonen: Kennemer Wonen, gevestigd te Alkmaar, hierna te noemen; KW.
- Bewoner: Bewoner die een woning van KW bewoont.
- Opdrachtgeefster: KW.
- Opdrachtnemer: Partij die in opdracht van KW (onderhouds-)werkzaamheden uitvoert.
- Opdracht: Opdracht in iedere mogelijke vorm, waaronder ook per mail of mondeling, waarbij een mondelinge opdracht wordt gevolgd door een schriftelijke bevestiging, welke door KW is afgegeven aan de opdrachtnemer, waarmee een nadere overeenkomst wordt gesloten als bedoeld in de raamovereenkomst.
- Meldkamer: Een door KW gebruikte (interne, danwel externe) dienst waar klanten van KW, voornamelijk buiten kantooruren, onderhoudsklachten kunnen melden en welke dienst de onderhoudsklachten, als opdracht, aan opdrachtnemer kan doorgeven.

1.2. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle werkzaamheden die door KW door middel van een opdracht aan de opdrachtnemer zijn opgedragen.

1.3.1. Onder klachtenonderhoud wordt verstaan: het verrichten van bouwtechnische en onderhoudstechnische werkzaamheden in of aan het vastgoedbestand van KW.

1.3.2. Onder mutatie onderhoud wordt verstaan: het verrichten van bouwtechnische en onderhoudstechnische werkzaamheden in of aan het vastgoedbestand van KW naar aanleiding van huurderswisseling.

1.3.3. Onder het tussentijdse vervanging van keukens, badkamers en/of toiletten wordt verstaan: het geheel vervangen / vernieuwen van genoemde ruimte in het (in gebruik zijnde) vastgoedbestand van KW.

1.4. Eventuele eigen voorwaarden van opdrachtnemer zijn niet van toepassing en worden door KW nadrukkelijk van de hand gewezen.

2. Algemene verplichtingen van de opdrachtnemer

2.1. De opdrachtnemer zorgt voor orde en veiligheid op de plaats waar de opgedragen werkzaamheden worden verricht.

2.2. Voor de uitvoering van werkzaamheden in bewoonde woningen draagt de opdrachtnemer zorg voor het tijdig maken van afspraken met de bewoner(s).

2.3. De opdrachtnemer treedt, afhankelijk van de urgentiecode conform artikel 1.10 van de raamovereenkomst, in overleg met de bewoner van het onderhoudsadres over de aard van de werkzaamheden en de datum waarop deze zullen worden uitgevoerd. Bij tussentijdse vervanging van keukens, badkamers en/of toiletten zal de opdrachtnemer tijdig een planning aan KW aanleveren, die moet zijn opgesteld naar het voorbeeld zoals op **bijlage 1** is aangegeven en worden goedgekeurd door KW. Er dient bij deze planning rekening te

worden gehouden met de bewoners, zodat zij zo min mogelijk en gedurende een zo kort mogelijke periode, hinder van de werkzaamheden ondervinden. Indien de planning moet worden aangepast, dan wordt dit gedaan in overleg met de bewoner en dient er toestemming gegeven te zijn door KW. In dit kader zijn de maximale doorlooptijden volgens artikel 4 van kracht.

3. Algemene verplichtingen van de opdrachtgeefster

- 3.1. KW is verplicht er zorg voor te dragen dat de opdrachtnemer tijdig toegang verkrijgt tot de onbewoonde gebouwen waarin de opgedragen werkzaamheden moeten worden verricht.
- 3.2. KW laat zich in alle zaken die de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden betreffen, vertegenwoordigen door een opzichter.
- 3.3. KW is verplicht er zorg voor te dragen dat bewonerskeuzes als meerwerk, tegel-, kleur- en/of kraan keuzes e.d. tijdig worden kenbaar gemaakt bij de opdrachtnemer. Op [bijlage 2](#) wordt dit keuzetraject toegelicht.

4. Algemene uitvoeringsvoorschriften

- 4.1. Eventuele ongevallen of conflicten met bewoners of andere ongewone gebeurtenissen in het kader van de opgedragen werkzaamheden moeten door de opdrachtnemer direct worden gemeld aan KW.
- 4.2.1. Het maken van een afspraak:
 - Er wordt bij het maken van de afspraak zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de bewoner,
 - Afspraken waarvoor de bewoner thuis moet zijn, worden in een van de volgende blokken gemaakt:
 - * 08.00 – 10.00 uur, 10.00 – 12.00 uur, 13.00 – 15.00 uur, 15.00 – 18.00 uur.
 - Als de afspraak niet kan worden nagekomen wordt de bewoner hiervan minimaal 24 uur van tevoren op de hoogte gesteld. Tevens wordt er direct een nieuwe afspraak gemaakt.
- 4.2.2. Het uitvoeren van de reparatie:
 - De werknemer (die het werk voor, althans namens opdrachtnemer uitvoert) beschikt over een deugdelijk legitimatiebewijs waaruit blijkt dat hij een dienstverband heeft met opdrachtnemer, althans met het namens opdrachtnemer uitvoerende bedrijf. Deze legitimatie wordt desgewenst aan de bewoner getoond.
 - De werknemer informeert de bewoner bij aankomst over het doel van het bezoek, onder verwijzing van de daarover gemaakte afspraak met KW. De werknemer geeft aan wat er van de bewoner wordt verwacht.
 - Als de bewoner op het tijdstip van de afspraak niet thuis is laat de medewerker een “niet thuis” kaartje achter. De verantwoordelijkheid voor het maken van een nieuwe afspraak ligt hiermee bij de bewoner.
 - Indien de bewoner de werknemer geen toegang tot de woning verschaft dient de werknemer KW hiervan direct in kennis te stellen. KW voert de vervolgactie uit.
 - De werknemer beschermt de eigendommen van de bewoner en KW tegen vervuiling en/of beschadiging.
 - De werknemer vult de werk-/opdrachtbon zo volledig mogelijk in, informeert bij het verlaten van het onderhoudsadres de bewoner en laat de opdracht door hem / haar aftekenen.

- Indien het werk niet op dezelfde werkdag kan worden afgerond, dient door de werknemer direct een vervolgspraak gemaakt te worden met de bewoner met een uitleg over de verdere voortgang. KW wordt hiervan op de hoogte gesteld. Er wordt geprobeerd zoveel mogelijk aaneengesloten te werken.

- De werknemer dient:

* de plaats waar hij de onderhoudswerkzaamheden verricht doelmatig af te dekken en na voltooiing daarvan in correcte en opgeruimde staat achter te laten zoals die waarin hij die bij binnenkomst aantrof;

* eventueel door de werkzaamheden veroorzaakt afval of vervuiling op te ruimen;

* morsvlekken op vloeren, muren en dergelijke te verwijderen;

* het materiaal en/of gereedschap waaronder o.a. schuif- en/of vaste ladders na einde werkdag of werktijd op te bergen;

* eigen stofzuiger en ander opruim- en schoonmaakmateriaal bij zich te hebben.

4.2.3. Houding en gedrag

- De werknemer stelt zich vriendelijk, geduldig, behulpzaam en deskundig op.

- De werknemer gebruikt geen alcohol en/of geestverruimende middelen voor of tijdens het werk en spreekt geen onwelvoeglijke taal.

- De werknemer zorgt dat hij representatief gekleed is en dat zijn uiterlijk verzorgd is. De bedrijfsnaam moet herkenbaar aanwezig zijn op de kleding.

- De werknemer rookt niet op de locatie waar de werkzaamheden worden uitgevoerd.

- De werknemer gebruikt geen radio, audio-speler of andere geluidsapparatuur tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, tenzij anders met de bewoner is overeengekomen.

- De werknemer gaat niet met bewoner of derden in discussie over onderwerpen die de belangen van KW kunnen schaden.

- De werknemer onthoudt zich van het doen van mededelingen aan bewoner over de werkwijze van KW, de staat van de woning of over mogelijke plannen met het onderhoudsadres of het woongebouw,

- De werknemer kan slechts gebruik maken van voorzieningen van de bewoner, zoals toilet, met uitdrukkelijke toestemming van de bewoner,

- Om miscommunicatie te voorkomen is de voertaal Nederlands.

4.3. De opdrachtnemer is slechts gerechtigd tot gebruik van collectieve voorzieningen (b.v. elektra in een gemeenschappelijke ruimte) na voorafgaande toestemming van KW. Daarbij kan KW een vergoeding vragen die later bij de afhandeling van de factuur op het te betalen bedrag in mindering wordt gebracht.

4.4. De opgedragen werkzaamheden mogen alleen tussen 08.00 en 18.00 uur worden uitgevoerd, tenzij er sprake is van urgentiecode 1. Voor de uitvoering van werkzaamheden buiten genoemde periode dient vooraf toestemming te worden verkregen van KW.

4.5. De opdrachtnemer voert de werkzaamheden op een snelle en correcte wijze uit. De opdrachtnemer dient de opgedragen werkzaamheden zoveel mogelijk met dezelfde werknemers uit te voeren. Op verzoek van KW verstrekt de opdrachtnemer een overzicht van die werknemers met hun loonbelastingnummer of burgerservice nummer.

4.6. De opdrachtnemer verplicht zich al het nodige te doen om te voorkomen dat derden in het algemeen, en bewoners of gebruikers van de gebouwen in het bijzonder, van de opgedragen werkzaamheden overlast of hinder ondervinden.

4.7. Het met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden ontstane afval, dient door de opdrachtnemer zo snel mogelijk te worden afgevoerd. Het afvoeren van afvalstoffen dient met inachtneming van de wettelijke voorschriften te geschieden. Vuilcontainers dienen

afsluitbaar te zijn. De opdrachtnemer is verplicht voor eigen rekening en risico, al die noodzakelijke veiligheidsvoorzieningen te treffen zodat het materieel en materiaal, zoals onder meer afvalcontainers, steigers en bouw materiaal, ook buiten werktijden veilig op het werk kunnen blijven staan.

- 4.8. De omgeving waarin de opgedragen werkzaamheden worden verricht is na elke werkdag vrij van materiaalresten en bouwvuil. Na afronding dienen de werkplek en looproutes gedweild en zonder loopsporen opgeleverd te worden. Alle aangebrachte materialen dienen schoon en krasvrij te zijn. Tevens zijn artikelstickers en labels e.d. van de producten verwijderd.
- 4.9. De opdrachtnemer dient zich te allen tijde op de hoogte te stellen van de staat en de toestand van de omgeving waarin hij de opgedragen werkzaamheden dient te verrichten. Bij werkzaamheden in de grond stelt de opdrachtnemer zich op de hoogte van de leidingen en het leidingbeloop in het werkterrein. Zo nodig neemt hij schadevoorkomende maatregelen.
- 4.10. De opdrachtnemer dient bij ongunstige weeromstandigheden het verse werk zorgvuldig te beschermen tegen onder andere zonlicht, vocht en kou.
- 4.11. Het is de opdrachtnemer niet toegestaan tijdens vakantieperioden kranen, steigers, afvalcontainers, gereedschap en overig materiaal zonder toestemming van KW op de werkplaats te laten staan.
- 4.12. Voor het maken van foto's of video-opnamen en dergelijke van het werk en de uit te voeren werkzaamheden, het verlenen van medewerking daaraan en het geven van publiciteit, is altijd toestemming van KW vereist.
- 4.13. Eventuele tekeningen, software, berekeningen, onderzoeken e.d., waarvoor KW heeft betaald, worden eigendom van KW en zullen op eerste verzoek door de uitvoerende partij aan KW worden toegezonden.

5. (Technische) uitvoeringsvoorschriften

- 5.1. Ongeacht opgave, controle en akkoordbevinding door KW is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor de juiste maatvoering in het werk.
- 5.2. Alle indien van toepassing zijnde (op tekening aangegeven) maten en constructies moeten door de aannemer in het werk worden gecontroleerd, zodanig dat eventuele fouten tijdig worden gesignaleerd en/of opgelost en meerwerk wordt voorkomen.
- 5.3. Meerwerk, ontstaan door afwijkingen van de opgave c.q. op tekening aangegeven maten ten opzichte van de situatie op het werk, komt niet voor verrekening in aanmerking.
- 5.4. Opname van mutatiewerk en tussentijdse vervangingen van keuken, badkamer en/of toilet:
 - 5.4.1. Voor de opname van mutatiewoningen en het tussentijds vervangen van keukens, badkamers en/of toiletten dient de opdrachtnemer onderstaande werkwijze aan te houden. Daarbij gelden tevens bepalingen die betrekking hebben op het afhandelen van meerwerkverzoeken van bewoners, waarbij bewoners – bovendien – een keuze voor in het werk te brengen materialen kunnen maken bij een door KW voorgedragen showroom.
 - 5.4.2. De aannemer en, indien KW het nodig acht, de opzichter bepalen de in het werk te brengen hoeveelheden van de uit te voeren werkzaamheden door de woning ter plaatse op te nemen.

- 5.4.3. De aantallen worden opgenomen op een nader te standaardiseren opnameoverzicht (de zogenaamde "kruislijst uit te voeren werkzaamheden"), waarop per ruimte de juiste hoeveelheden worden bepaald. De definitieve kruislijst wordt als bijlage bij de factuur gevoegd. Het factuurbedrag is gelijk aan het totaal van de op de kruislijst aangegeven kosten.
- 5.4.4. KW kan voorafgaand aan verstrekking van een opdracht aan aannemer bewoner in de gelegenheid stellen keuzes te maken aangaande de uitvoering van het werk, buiten de standaardwerken om.
- 5.4.5. Wenst bewoner van die mogelijkheid gebruik te maken, dan zal KW bij het verstrekken van de opdracht aan aannemer de keuze van bewoner aan aannemer kenbaar maken. Aannemer zal de keuze van bewoner uitvoeren als meerwerk, zoals bedoeld in art. 5.5.
- 5.5. Meerwerk bewoners:
Voor zover bewoners bij het uitvoeren van het tussentijds vervangen van keukens, badkamers en/of toiletten meerwerk aan opdrachtnemer wensen op te dragen, geldt het navolgende:
- 5.5.1. Opdrachtnemer is gehouden een van een bewoner afkomstig verzoek om meerwerk daadwerkelijk uit te voeren, tenzij opdrachtnemer samen met KW tot de conclusie komt dat het uitvoeren van dit meerwerk in redelijkheid niet van opdrachtnemer verlangd kan en mag worden.
- 5.5.2. Meerwerk zal worden verricht volgens de vastgestelde eenheidsprijzen en zal aan de opdrachtgevende bewoner worden gefactureerd.
- 5.5.3. Indien er geen eenheidsprijzen zijn vastgesteld, dient opdrachtnemer voor het meerwerk een offerte uit te brengen. De geoffreerde prijs is inclusief BTW. De offerte wordt in 2-voud aan de bewoner verstuurd. Deze dient 1 exemplaar voor akkoord te tekenen en deze binnen 5 dagen aan de opdrachtnemer te retourneren.
- 5.5.4. Offertes voor bewoners worden opgesteld middels het door KW aan te leveren sjabloon in *.xlsx formaat. Het voorbeeld is als **bijlage 3** bijgevoegd.
- 5.5.5. Daar waar bewoners meerwerk laten uitvoeren, volgens de standaard prijzen of losse meerwerkoffertes, zal opdrachtnemer de volgende betaalregeling aanhouden:
- Meerwerk tot € 500,- incl BTW: ineens en vooraf afrekenen;
 - Meerwerk, € 500,- tot € 1000,- incl BTW: een aanbetaling van 50% en een afrekening van 50% na oplevering;
 - Meerwerk > € 1000,- incl BTW: een aanbetaling van 25%, en een afrekening van 75% na oplevering.

6. Schade tijdens de uitvoering

- 6.1. Alle schades veroorzaakt door of in verband met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden zijn voor rekening van de opdrachtnemer, onverminderd de aansprakelijkheid van de opdrachtnemer uit hoofde van de wet, overeenkomst of gebruik.
- 6.2. Schades dienen direct nadat ze geconstateerd zijn mondeling te worden gemeld bij KW. Binnen 24-uur dient dit schriftelijk bevestigd te worden aan KW.

7. Verzekeringen

- 7.1. De opdrachtnemer dient alle risico's die samenhangen met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden (daaronder met name begrepen schade aan eigendommen van KW en belanghebbenden) deugdelijk te verzekeren. De verzekering moet primair zijn. Op verzoek dient KW 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. De opdrachtnemer blijft te allen tijde aansprakelijk voor de (door zijn toedoen) ontstane schade.

- 7.2. De opdrachtnemer als zowel de onderaannemer(s) dienen zich voor eigen rekening te verzekeren tegen schade ten gevolge van de wettelijk aansprakelijkheid die zou kunnen ontstaan door de uitvoering van het werk en het gebruik van aannemersmaterieel. In geval van schade zal de WA verzekering van de aannemer, respectievelijk de onderaannemer(s) als eerste worden aangesproken. Deze wettelijke aansprakelijkheidsverzekering zal een dekking moeten verlenen van € 2.250.000,- per gebeurtenis. Daarnaast is KW verantwoordelijk voor een correcte afhandeling. KW zal in overleg met de bewoner de schade repareren of het schadebedrag direct vergoeden aan de huurder.

8. Opneming en goedkeuring

- 8.1. Afhankelijk van de omvang of het financiële beloop van de opdracht zal KW kiezen voor een oplevermethodiek. KW kan bij het verstrekken van de opdracht al aangeven voor welke oplevermethodiek zij kiest, maar kan zulks ook nog tijdens de uitvoering van de reeds gegeven opdracht beslissen.
- 8.2. Bij klein, standaard werk kan opdrachtnemer het werk opleveren buiten aanwezigheid van KW.
- 8.2.1. Opdrachtnemer zal KW per e-mail binnen drie werkdagen na de uitvoering melden wanneer de opgedragen werkzaamheden gereed zijn gekomen.
- 8.2.2. KW zal alsdan steekproefsgewijs controles (kunnen) uitvoeren.
- 8.2.3. Wanneer bij controles tekortkomingen worden geconstateerd, worden die door de KW schriftelijk vastgelegd en aan de opdrachtnemer toegezonden met het verzoek de tekortkomingen te herstellen. De tekortkomingen dienen zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen één (kalender-)week te worden verholpen, tenzij anders vermeld.
- 8.3. In geval KW termen aanwezig acht op grond waarvan zij aanwezig wenst te zijn bij oplevering, zal opdrachtnemer een redelijke termijn voor de dag waarop het werk naar de mening van opdrachtnemer voltooid zal zijn, KW schriftelijk uitnodigen om tot opneming van het werk over te gaan. De opneming geschiedt vervolgens zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen acht dagen na ontvangst van de hiervoor bedoelde uitnodiging. De opneming vindt plaats door KW in aanwezigheid van de opdrachtnemer en strekt daartoe, te constateren of de opdrachtnemer aan zijn verplichtingen uit de overeenkomst heeft voldaan.
- 8.3.1. Nadat het werk is opgenomen, wordt door KW aan opdrachtnemer binnen acht dagen schriftelijk medegedeeld, of het werk al dan niet is goedgekeurd, in eerste geval met vermelding van eventuele aanwezige kleine gebreken als bedoeld in het vijfde lid, in het laatste geval met vermelding van de gebreken, die de reden voor onthouding van de goedkeuring zijn. Wordt het werk goedgekeurd, dan wordt als dag van goedkeuring aangemerkt de dag waarop de desbetreffende mededeling aan opdrachtnemer is verzonden.

- 8.3.2. Wordt niet binnen acht dagen na de opneming een schriftelijke mededeling of het werk al dan niet is goedgekeurd, aan opdrachtnemer verzonden, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de opneming te zijn goedgekeurd.
- 8.3.3. Geschiedt de opneming niet binnen acht dagen na de in het eerste lid bedoelde dag, dan kan opdrachtnemer bij aangetekende brief een nieuwe aanvraag tot KW richten, met verzoek het werk binnen acht dagen op te nemen. Voldoet KW niet aan dit verzoek, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de in het eerste lid bedoelde dag te zijn goedgekeurd. Voldoet KW wel aan dit verzoek, dan vinden de artikelen 8.3.1 en 8.3.2 overeenkomstige toepassing.
- 8.3.4. Kleine gebreken, die gevoeglijk binnen 1 kalenderweek kunnen worden hersteld, zullen geen reden tot onthouding van goedkeuring mogen zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming niet in de weg staan.
- 8.3.5. Met betrekking tot een heropneming na onthouding van goedkeuring vinden de bovenvermelde bepalingen overeenkomstige toepassing.
- 8.3.6. Het werk wordt als opgeleverd beschouwd indien het overeenkomstig art. 8.3.1. tot en met 8.3.5. is of geacht wordt te zijn goedgekeurd. De dag, waarop het werk is of geacht wordt te zijn goedgekeurd, geldt als de dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd.
- 8.3.7. Opdrachtnemer is verplicht de in art. 8.3.4 bedoelde kleine gebreken zo spoedig mogelijk te herstellen, doch uiterlijk binnen een termijn van 30 dagen. Opdrachtnemer is bovendien verplicht gebreken welke in de termijn van 30 dagen aan de dag treden, zo spoedig mogelijk te herstellen.

9. Wet ketenaansprakelijkheid / Verleggingsregeling B.T.W.

- 9.1. De opdrachtnemer mag bij de uitvoering van het werk slechts gebruik maken van onderaannemers, als hij daarvoor de schriftelijke goedkeuring heeft gekregen van KW. Alle voor het werk in te schakelen onderaannemers moeten in elk geval beschikken over een geblokkeerde rekening (G-rekening), zoals bedoeld in de inleners-, keten-, en KW aansprakelijkheid 2004. De opdrachtnemer blijft niettemin tegenover KW voor bedoeld personeel ten volle aansprakelijk.
- 9.2. De opdrachtnemer dient na het verstrijken van elk kalenderkwartaal aan KW de meest recente verklaringen van de belastingdienst te verstrekken over zijn betalingsgedrag alsmede van het betalingsgedrag van zijn onderaannemers terzake van afdracht van loonbelasting en sociale premies. Daarnaast dient de opdrachtnemer 1 keer per jaar een uittreksel uit de Kamer van Koophandel te overleggen. Deze kan verstuurd worden naar administratie@kennemerwonen.nl.
- 9.3. De opdrachtnemer verschaft binnen twee weken na gereedkoming van het werk, de gegevens die KW nodig heeft om te kunnen voldoen aan de haar in de Uitvoeringsregeling inleners-, keten-, en KW aansprakelijkheid 2004 opgelegde verplichtingen, in het bijzonder ten aanzien van storting op de G-rekening
- 9.4. De opdrachtnemer dient periodiek een register in te vullen waarin worden opgenomen:
 - 9.4.1. naam, adres, woonplaats, geboortedatum en sofi-nummer van de werknemers van zowel de opdrachtnemer als onderaannemers, die het werk uitvoeren en het aantal gewerkte uren per werknemer;

- 9.4.2. dagen waarop en uren waarin elk van die werknemers werkzaamheden hebben verricht in het kader van de opdracht;
- 9.4.3. bruto dagloon SV per werknemer.
- 9.4.4. Van dit register doet de opdrachtnemer zo spoedig mogelijk een kopie toekomen aan KW. Ook verstrekt de opdrachtnemer een kopie van een geldig identiteitsbewijs (niet-zijnde een rijbewijs) van de bij het werk betrokken werknemers.
- 9.5. Van elke declaratie van de opdrachtnemer wordt het deel verschuldigde loonbelasting en sociale premies, gestort op de G-rekening van de opdrachtnemer. Het gedeelte dat op de G-rekening gestort wordt, wordt vooralsnog gesteld op het percentage dat op de eenheidsprijzenlijst (**bijlage 2 van de raamovereenkomst**) is opgenomen. Wanneer daartoe tijdens de uitvoering aanleiding bestaat, is KW gerechtigd dit percentage te wijzigen. KW is in bijzondere omstandigheden tevens gerechtigd het gedeelte van de declaraties, dat betrekking heeft op de door de opdrachtnemer verschuldigde loonbelasting en sociale premies rechtsreeks te storten naar de bevoegde belastingdienst. KW brengt deze stortingen in mindering op de door haar verschuldigde termijnen van de aanneemsom. Voordat KW daartoe overgaat, informeert zij daarover de opdrachtnemer schriftelijk.
- 9.6. De in het verband met het werk verschuldigde BTW wordt verlegd en wordt door KW op aangifte voldaan. De opdrachtnemer mag geen BTW vermelden op zijn facturen, tenzij dit bij opdracht anders is aangegeven. De facturen dienen te zijn voorzien van de mededeling "BTW verlegd" met het bijbehorende BTW percentage.
- 9.7. In het kader van de Europese regelgeving dient u het BTW – nummer 8047.92.288.B.01, van KW op de factuur te vermelden.
- 9.8. Het is de opdrachtnemer niet toegestaan de delen van zijn vorderingen op KW, die op de G-rekening te storten bedragen betreffen, te cederen dan wel te verpanden.
- 9.9. De hierboven onder de leden 9.1 tot en met 9.8 van dit artikel opgenomen bepalingen dienen uitdrukkelijk door de opdrachtnemer te worden opgenomen in de door hem af te sluiten overeenkomsten met onderaannemers.
- 9.10. De opdrachtnemer vrijwaart KW tegen alle eventuele aanspraken die door de belastingdienst of de bedrijfsvereniging in het kader van de Wet Ketenaansprakelijkheid (wet van 4 juni 1981 STb.370) worden gemaakt, alsmede tegen eventuele op de wet gebaseerde verhaalsanspraken van onderaannemers die met (een deel van) het werk zullen worden belast.

10. Betalingen

- 10.1. Betaling vindt slechts plaats na ontvangst van de factuur welke is opgesteld volgens **bijlage 3** van de raamovereenkomst. Er wordt een betalingstermijn gehanteerd van 30 dagen.
- 10.2. Opdrachtnemer zal niet later dan twee weken na oplevering van het werk factureren, tenzij opdrachtnemer overeenkomstig art. 10.3 een verzamelfactuur verzendt. Alsdan geldt dat opdrachtnemer niet later dan vier weken na oplevering van het eerste op de verzamelfactuur voorkomende werk en niet later dan twee weken na oplevering van het laatste op de verzamelfactuur voorkomende werk factureert. Factureert aannemer toch later, dan zal KW een korting op de totale factuur mogen toepassen van 10%.

- 10.3. Indien er meerdere opdrachten zijn verstrekt, dient de opdrachtnemer ervoor te zorgen dat er een verzamelfactuur wordt verstuurd. Per opdracht dient op deze factuur dan wel het subtotaal te worden weergegeven met een specificatie van de toegepaste eenheidsprijzen en eventueel de regiewerkzaamheden. Verzamelfacturen omvatten maximaal 20 opdrachtbonnen. Voor mutatiewerkzaamheden dient een kopie van de bij de opdracht meegestuurde prijsstelling (op basis van de eenheidsprijslijst) te worden bijgevoegd.
- 10.4. Op elke factuur dient te worden vermeld:
- 10.4.1. Al die zaken zoals aangegeven op de voorbeeldfactuur welke is opgesteld volgens **bijlage 3** van de raamovereenkomst.
- 10.5. Elke factuur dient vergezeld te gaan van een afschrift van de schriftelijke opdracht waarvoor wordt gefactureerd, voorzien van een handtekening van de betrokken bewoner, tenzij het werk een onbewoonde woning of algemene ruimte van een gebouw betreft.
- 10.6. Facturen die niet voldoen aan de in lid 3, 4 en 5 van dit artikel gestelde voorwaarden worden door KW niet geaccepteerd en onder aangeven van de reden van weigering aan de opdrachtnemer geretourneerd.
- 10.7. Bij betaling van grote projecten geschiedt, indien KW dat wenst, in termijnen middels het door KW alsdan afgegeven betalingsschema op basis van de verstrekte opdracht. Facturen, uitgezonderd de oplevertermijn, met een andere grootte als op het betalingsschema staat aangegeven, worden niet in behandeling genomen.

11. Meer- en minderwerk

- 11.1. Als de opdrachtnemer constateert dat er sprake is van meer- of minderwerk, dan dient hij dat direct te melden aan KW.
- 11.2. Na de melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel geeft KW aan of er sprake kan zijn van meer- of minderwerk en worden eventuele kostenconsequenties doorgesproken. KW dient schriftelijk akkoord te geven op het meerwerk en de prijs die aannemer daarvoor wenst te rekenen, alvorens aannemer het meerwerk verricht. Aannemer kan geen aanspraak maken op betaling van meerwerk, indien aannemer niet over een dergelijk schriftelijk akkoord beschikt.
- 11.3. In geval van meerwerk dient de daarop betrekking hebbende factuur vergezeld te gaan van de in lid 2 van dit artikel bedoelde opdrachtbevestiging.

12. Arbeidsomstandigheden

- 12.1. De aannemer is als coördinerend aannemer (of indien nader in het bestek bepaald, als nevenaannemer) in het kader van de uitvoering van het werk gehouden alle verplichtingen uit hoofde van de Arbeidsomstandighedenwet en de daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften en verplichtingen, onder meer ten aanzien van de werkomgeving, de werkzaamheden en de gebruikte materialen, tijdig en correct na te komen. De aannemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden (waaronder ook die van hemzelf), die om welke reden dan ook menen dat de opdrachtgever een deel van de in lid 1 genoemde verplichtingen behoorde te dragen en al dan niet bij nakoming daarvan in gebreke is gebleven. “

- 12.2. Elk jaar 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) voor zijn bedrijf mede is afgestemd op de uit het contract voortvloeiende werkzaamheden en daarin verwoorde rechten en verplichtingen. De opdrachtnemer kan dit aantonen door:
- 12.2.1. het ter hand stellen van een door de Arbodienst goedgekeurde RI&E, en,
- 12.2.2. het overleggen van een Veiligheids Certificaat Opdrachtnemers (VCA* en VCA**), waarop werkzaamheden uit het contract vermeld staan.
- 12.2.3. De opdrachtnemer zal de werkzaamheden uitvoeren in overeenstemming met de in de RI&E en VCA aangegeven procedures en werkwijzen.
- 12.3. Wanneer in verband met de opgedragen werkzaamheden een Veiligheids- en Gezondheidsplan en/of een Veiligheids- en Gezondheidsdossier moet worden opgesteld, zal dat in de werkomschrijving worden aangegeven. Dit laat onverlet dat de opdrachtnemer verplicht is KW hierop te wijzen als zij dat om welke reden dan ook weglaat.
- 12.4. Wanneer sprake is van een Veiligheids- en Gezondheidsplan zal de opdrachtnemer instaan voor de tijdige, correcte en volledige uitvoering daarvan.
- 12.5. Bij overeenkomst wordt de opdrachtnemer door KW aangewezen als coördinator in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.
- 12.6. 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 uit te voeren taken, zoals omschreven in artikel 2.34 van het Arbeidsomstandighedenbesluit, tijdig, correct en volledig zullen worden uitgevoerd.

13. Garantie

- 13.1. Voor de volgende onderdelen wordt na de oplevering van opdrachtnemer garantie verlangd, waarbij, voor zover van toepassing, inbegrepen dient te zijn een gelijke garantieverklaring als voor het onderdeel geldend van de leverancier c.q. de onderaannemer aan opdrachtnemer.
- 13.1.2. Onderdelen:
14. **Buitenriolering en Drainage:**
- De buitenriolering en drainage een periode van **2 jaar**.
15. **Terreinverharding:**
- Alle bestrating op verzakking e.d., een periode van **2 jaar**.
20. **Betonwerk:**
- Betonreparaties, een periode van **10 jaar**,
- Alle prefab betonnen onderdelen op het ontstaan van roestplekken en afschilferen een periode van **10 jaar**.
22. **Metselwerk:**
- Metselwerk, spouwmuren tegen vochtdoorslag naar het binnenblad alsmede scheurvorming een periode van **10 jaar**.
30. **Kozijnen, ramen en deuren:**
- SGT garantie op kozijnen, ramen, deuren en gevel vullende elementen, een periode van **10 jaar**,
- GND garantie op houten buitendeuren, een periode van **6 jaar**,
- Ventilatie-roosters, op de deugdelijke werking hiervan, een periode van **10 jaar**,
- De complete beglazing, glas en het plaatsen, een periode van **10 jaar**,
- De deugdelijkheid van hang- en sluitwerk een periode van **2 jaar**.
33. **Dakbedekking:**

- De deugdelijkheid, waterdichtheid en tot een windkracht van 24,5 m/sec stormvaste verbinding van alle dakbedekkingen en gevelbekledingen voor een periode van **10 jaar**,
- Voor de compleet aangebrachte dakbedekking met toebehoren wordt een verzekerde all-in garantie verlangd voor een periode van **10 jaar**,
- Pannendaken op bestandheid tegen vorst, waterdichtheid en weerstand tegen breuk, een periode van **10 jaar**.

36. Voegvullingen:

- Alle kitmaterialen en toepassingen op het niet uitzakken, het uittrekken van bindmiddel bestanddelen, loskrimpen, inwateren, scheuren, vuil worden van omringend materiaal, vlekken, verkleuring, afschilferingen en voor blijvende elasticiteit en/of plasticiteit, een periode van **10 jaar**.

41. Tegelwerk:

- De waterdichtheid van vloeren en wanden in natte ruimten een periode van **5 jaar**.
- De deugdelijkheid en het blijvend zonder scheurvorming verlijmen en zetten van tegelwerk een periode van **10 jaar**.

42. Dekvloeren en vloersystemen:

- Cementgebonden dekvloeren op het niet loslaten van de ondergrond en tegen het ontstaan van blaren, blazen, scheuren, losse en holle plekken, zandnesten en schilferen een periode van **5 jaar**.

45. Afbouwtimmerwerk:

- Plaatmaterialen, voor de toepassing hiervan een periode van **10 jaar**.

46. Schilderwerk:

De deugdelijkheid van het schilderwerk een periode van **3 jaar**.

47. Binneninrichting:

- Kasten, keukenelementen en keukenbladen een periode van **5 jaar**.

50. Dakgoten en hemelwaterafvoeren:

- De waterdichtheid van de hemelwaterafvoeren, een periode van **2 jaar**.
- De waterdichtheid van de dakgoten, een periode van **10 jaar**.

54. Elektrotechnische installaties:

- De deugdelijkheid en goed functioneren van de complete brandmeldinstallatie, een periode van **2 jaar**.

60. Verwarmingsinstallaties:

- De deugdelijkheid en goed functioneren van cv installaties, gevelkachels, boilers en luchtverwarming installaties, een periode van **2 jaar**.
- Kunststof verwarmingsleidingen met bijbehorende koppelingen en appendages, **10 jaar**, inclusief gevolgschade.

61. Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties:

- De deugdelijkheid en goed functioneren van pijp ventilatoren, mv en wtw installaties, een periode van **2 jaar**.

70. Elektrotechnische installaties:

- De deugdelijkheid en goed functioneren van de complete elektrotechnische installatie, een periode van **2 jaar**.

80. Lift installaties:

- De deugdelijkheid en goed functioneren van de complete lift installatie, een periode van **2 jaar**.

- 13.2. Voor de genoemde garanties dient onder de herstelverplichtingen mede begrepen te zijn herstel c.q. vergoeding van herstelkosten naar aanleiding van voortkomende gevolgschade.

14. Opschorting en ontbinding

- 14.1. KW is bevoegd de nakoming van de verplichtingen op te schorten of de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden, naast de in de raamovereenkomst reeds genoemde gronden, als:
- 14.1.1 de opdrachtnemer, ondanks ingebrekestelling, de verplichtingen uit de overeenkomst niet of niet volledig nakomt,
- 14.1.2. na het sluiten van de overeenkomst KW kennis neemt van omstandigheden op basis waarvan KW een goede grond heeft te vrezen dat de opdrachtnemer de verplichtingen niet zal nakomen.
- 14.1.3. de 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,
- 14.1.4. de opdrachtnemer haar onderneming of de zeggenschap hierin overdraagt aan derden of haar onderneming staakt,
- 14.1.5. personeelsleden van KW of personen die werkzaam zijn bij KW, al dan niet betaalde nevenfunctie bij de opdrachtnemer vervullen of ten tijde van de onderhandelingen hebben vervuld of die belangen hebben bij de opdrachtnemer of bij diens bedrijfsvoering, zonder dat KW daarvan vóór de totstandkoming van de overeenkomst in kennis is gesteld,
- 14.1.6. het vermoeden bestaat dat de opdrachtnemer en/of door hem ingeschakelde derden zich schuldig maken aan maatschappelijk ontoelaatbare praktijken zoals discriminatie, strafbaar handelen, kinderarbeid of ontoereikende arbeidsomstandigheden.
- 14.2. In geval de raamovereenkomst ontbonden wordt, behoudt KW zich het recht voor om alle uit die raamovereenkomst voortvloeiende verstrekte opdrachten op te zeggen, danwel in te trekken, zonder dat de opdrachtnemer aanspraak kan maken op vergoeding van gederfde inkomsten. Opdrachtnemer kan in een dergelijk geval enkel aanspraak maken op vergoeding op basis van een afrekening naar de stand van het werk.
- 14.3. KW is voorts bevoegd de overeenkomst te ontbinden als 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 dan wel als zich anderszins omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet mag worden verwacht.
- 14.4.. Alle kosten en schaden, welke voor KW voortvloeien uit de aan de opdrachtnemer toe te rekenen tekortkomingen komen voor rekening van opdrachtnemer. Onder deze kosten vallen uitdrukkelijk ook de kosten van eventuele sommaties, opzegging, ontbinding, deurwaarder, experts en rechtskundige adviseurs van KW, waarbij zowel de gerechtelijke kosten als de buitengerechtelijke kosten volledig voor rekening van opdrachtnemer komen.

15. Milieu

- 15.1. Wanneer bij de uitvoering van het werk voorwerpen of stoffen worden aangetroffen waarvan de aanwezigheid niet door KW is vermeld en waarvan redelijkerwijs verwacht kan worden dat deze schadelijk zijn voor personen, goederen of het milieu, brengt de opdrachtnemer dit onmiddellijk ter kennis van KW. Hij neemt terstond en in overleg met KW, de door de omstandigheden vereiste veiligheidsmaatregelen.

16. Wijziging rechtspersoon opdrachtnemer

- 16.1. In geval van verandering van (de zeggenschap in) de rechtspersoon van de opdrachtnemer, is zowel de opdrachtnemer als de nieuwe partij onverminderd gebonden aan de verplichtingen uit de met KW gesloten overeenkomst, onverminderd de aan KW in art. 14.1.4 omschreven toekomstige bevoegdheid en tenzij uitdrukkelijk anders schriftelijk tussen de opdrachtnemer en KW wordt overeengekomen. In geval van een dergelijke verandering is de opdrachtnemer verplicht zulks terstond schriftelijk kenbaar te maken aan KW.

Bijlagen:

- 1 Dagplanning keuken, badkamer en/of toilet klachten en mutatie,
- 2 Stroomschema keuken, badkamer en/of toilet klachten en mutatie,
- 3 Factuur van meer werkzaamheden in de woning,
- 4 PVE Kennemer wonen,
- 5 Referentie tekeningen keuken, badkamer en toilet,
- 6 Overzicht kranen en sanitair,
- 7 Keuzeformulier tegelwerk en sanitair,
- 8 Keuzeformulier keukens Keller,
- 9 Keuzeformulier keukens Bruynzeel.