

## Algemene voorwaarden betreffende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden (AV-11) WoonInvest

Deze voorwaarden hebben betrekking op alle door onze organisatie verstrekte opdrachten of gevraagde aanbiedingen. Zij worden eenmalig aan u verstrekt bij de eerste (gefaxte/gemaalde) opdracht en zijn van toepassing op alle vervolgoopdrachten en volgende opdrachten tot zij worden vervangen door een nieuwere versie. Mocht u prijs stellen op toezending van deze voorwaarden bij een nieuwe opdracht dan zullen wij hiertoe desgevraagd onverwijld overgaan zonder dat daaraan kosten voor u verbonden zijn.

### 1. Definities

<b>Opdrachtgever:</b>	De in de opdracht als zodanig genoemde instelling.
<b>Directievoerder:</b>	De natuurlijke of rechtspersoon, die optreedt als gevolmachtigde van de in de opdracht genoemde opdrachtgever en als contactpersoon in de opdracht is omschreven.
<b>Opdrachtnemer:</b>	Een ieder die, al dan niet, op verzoek van opdrachtgever een prijsaanbieding uitbrengt of een door opdrachtgever opgedragen werk in uitvoering aanneemt.
<b>Het werk:</b>	De, ten behoeve van opdrachtgever, uit te voeren werkzaamheden, te leveren zaken en te verlenen diensten.
<b>Eigena(a)r(en) en/of bewoner(s):</b>	Natuurlijke en/of rechtspersonen in, aan of ten behoeve van wiens roerende of onroerende zaken werkzaamheden worden verricht in opdracht van opdrachtgever.

### 2. Geldigheid

- 2.1. De voorwaarden AV-11 zijn van toepassing op de door opdrachtgever aangevraagde prijsaanbiedingen, verstrekte opdrachten en afgesloten overige overeenkomsten met betrekking tot de realisatie van het werk c.q. de werkzaamheden.
- 2.2. Elke, in welke vorm en door wie dan ook, gestelde vermelding van of verwijzing naar andere voorwaarden, anders dan hier in de voorwaarden AV-11 genoemd, wordt nadrukkelijk en volledig uitgesloten. Hiervan kan slechts worden afgeweken indien en voor zover opdrachtgever uitdrukkelijk en schriftelijk te kennen heeft gegeven de voorwaarden van opdrachtnemer te aanvaarden.
- 2.3. De Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 1989 (UAV 1989) en de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van Technische Installatiewerken 1992 (UAVTI 1992) vormen, voor zover daarmee niet in strijd en met in acht name van het hierna in artikel 2.4 bepaalde, een integrerend onderdeel van de voorwaarden AV-11 als ware zij daarin letterlijk opgenomen. De UAV 1989 en UAVTI 1992, tezamen vormend de integrale editie UAV 1995, zijn gratis te downloaden op de website: <http://www.stabu.org> of worden op eerste verzoek gratis toegezonden.
- 2.4. Bij tegenstrijdigheden dient de hierna genoemde rangorde van geldigheid te worden aangehouden, waarbij het genoemde bij een hoger nummer ondergeschikt is aan het genoemde bij een lager nummer:
  1. de opdracht ter zake, met inbegrip van alle wijzigingen en/of aanvullingen;
  2. het bestek of de door opdrachtgever verstrekte werkomschrijving ter zake;
  3. de reglementen, voorschriften, bepalingen etc. conform artikel 3.1. van de AV-11;
  4. de voorwaarden AV-11;
  5. de UAV 1989 en de UAVTI 1992;
  6. de prijsaanbieding ter zake.

### 3. Reglementen, voorschriften, bepalingen etc.

- 3.1. Het werk zal dienen te voldoen aan de ten tijde van de opdrachtverstrekking en/of uitvoering van het werk geldende wetten en regelgeving van de overheid (waaronder het bouwbesluit), semi overheid en nutsbedrijven, alsmede aan de reglementen, voorschriften, bepalingen en normen zoals genoemd in de artikelen 3.1.1. t/m 3.1.5.

Met betrekking tot het werk zijn van kracht en dient derhalve gehandeld te worden overeenkomstig de in de artikelen 3.1.1. t/m 3.1.5. genoemde reglementen, voorschriften, bepalingen etc., als ware deze hierbij letterlijk opgenomen.

  1. De algemene bepalingen voor de aanleg en het onderhoud van werken AB-BNT 1978 van de Nederlandse vereniging voor Tuin- en Landschapsarchitectuur BNT.
  2. De normbladen (NEN) en praktijkrichtlijnen van de Stichting Nederlands Normalisatie Instituut te Delft zoals deze ten tijde van de uitvoering van de opdracht c.q. de daaraan ten grondslag liggende prijsaanbieding luiden. Bij ontstentenis van Nederlandse voorschriften als bedoeld gelden de Deutsche Industrie Normen (DIN).
  3. De kwaliteitseisen en beoordelingsrichtlijnen zoals die ten tijde van de opdracht c.q. de daaraan ten grondslag liggende prijsaanbieding worden gehanteerd door een door de Raad voor Accreditatie te Utrecht aangesloten certificatie-instelling. Een bewijs, in de vorm van een certificaattest, dat de in te brengen bouwstoffen, apparatuur en constructies hieraan voldoen, dient aan opdrachtgever te worden overhandigd.
  4. De door de fabrikant/leverancier voorgeschreven wijze van transport, opslag en verwerking/montage/aansluiting van de in te brengen, materialen, bouwstoffen, apparatuur en constructies.
  5. De voorschriften en verordeningen van de ter plaatse bevoegde nutsbedrijven en (semi)overheidsinstanties. Het is de taak van opdrachtnemer zich hiervan in kennis te stellen en zorg te dragen voor het tijdig verkrijgen van de voor uitvoering en gebruiksklare oplevering benodigde vergunningen, ontheffingen, keuringscertificaten e.d. Na verkrijging dienen deze terstond aan opdrachtgever te worden overhandigd. Hoofdstuk 5 lid 1 sub a van de UAV 1989 is derhalve niet van toepassing.
- 3.2. De Risicoregeling Woning en Utiliteitsbouw 1991 is niet van toepassing.
- 3.3. Alle door opdrachtgever ter beschikking gestelde of op verzoek van opdrachtgever vervaardigde tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen, schaalmodellen en berekeningen behoren in (intellectueel) eigendom toe aan opdrachtgever of derden door wie opdrachtgever is gemachtigd tot het gebruik. Gebruik, nadruk, verspreiding en vermenigvuldiging ervan anders dan ten behoeve van de uitvoering van het werk is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van opdrachtgever. Indien door de opdrachtnemer zelf of door diens toedoen inbreuk gemaakt wordt op de (intellectuele) eigendomsrechten van opdrachtgever of van derden van wie de opdrachtgever het gebruiksrecht heeft zal opdrachtnemer ter keuze van opdrachtgever:
  - 3.3.1. aan opdrachtgever vergoeden alle kosten, rente en schade die opdrachtgever lijdt als gevolg van de inbreuk;
  - 3.3.2. opdrachtgever volledig te vrijwaren ten aanzien van de vorderingen die jegens opdrachtgever worden ingediend als gevolg van de inbreuk;
  - 3.3.3. aan opdrachtgever betalen een boete als gefixeerde schadevergoeding van € 50.000,00 per inbreuk veroorzakende handeling met een maximum van € 1.000.000,00 per werk.

## Algemene voorwaarden betreffende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden (AV-11) WoonInvest

- 3.4 Bescheiden als genoemd bij paragraaf 3.3, welke niet (meer) voor uitvoering van de daarmee verband houdende werkzaamheden benodigd moeten zijn, dienen na een daartoe ingediend verzoek, binnen 14 werkdagen franco aan opdrachtgever geretourneerd te worden.
4. Totstandkoming overeenkomst en prijsaanbieding
- 4.1 Opdrachten en offerteaanvragen door opdrachtgever gelden slechts als een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Opdrachtgever is slechts gebonden en een overeenkomst komt slechts tot stand wanneer en zodra opdrachtgever een aanbod schriftelijk heeft aanvaard. Mondelinge afspraken of toezeggingen door of met het personeel verbinden opdrachtgever niet dan nadat opdrachtgever deze schriftelijk heeft bevestigd.
- 4.2 Tenzij in de opdrachtbevestiging anders wordt overeengekomen, wordt het werk uitgevoerd tegen een vooraf overeengekomen en in de opdrachtbevestiging vastgelegde prijs. In gevallen waarbij de opdracht op regiebasis wordt uitgevoerd geldt als aanneemsom het onderling vastgestelde uurloon voor degene die met de uitvoering is belast, vermenigvuldigd met de werkelijk gemaakte uren inclusief reizen, alsmede de daadwerkelijk in het werk gebruikte bouwstoffen verrekend tegen netto eenheidsprijzen verhoogd met een vooraf afgesproken aannemersvergoeding.
- 4.3 Prijsaanbiedingen dienen gespecificeerd te geschieden. In de specificatie dient te worden vermeld het aantal gewerkte uren met vermelding van uurloon en de prijs en hoeveelheid van de gebruikte materialen, alsmede de ter zake verschuldigde omzetbelasting.
- 4.4 Opdrachtgever is vrij in haar keuze omtrent het opvragen van prijsaanbiedingen en het verstrekken van opdrachten en zij is hieromtrent aan inschrijvers generlei uitleg of verantwoording verschuldigd.
- 4.5 Prijsaanbiedingen en onderhandelingen met betrekking tot de prijsaanbieding zijn geheel vrijblijvend en verplichten opdrachtgever op generlei wijze. Opdrachtnemer kan aan onderhandelingen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever geen rechten of vorderingen tot vergoeding van de werkelijke kosten of schadevergoeding met betrekking tot het al dan niet tot stand komen van een overeenkomst ontleen, tenzij hij dit vooraf schriftelijk met opdrachtgever is overeengekomen.
- 4.6 In een prijsaanbieding dient in ieder geval te worden vermeld:
1. een volledige beschrijving van de te leveren prestatie, specificatie en bijbehorende planning;
  2. levertijden indien deze van belang zijn voor de planning;
  3. termijn van gestanddoening als deze afwijkt van paragraaf 4.9;
  4. eventuele verrekenprijzen;
  5. garantietermijnen en garantiecondities voor zover niet genoemd in het bestek of werksomschrijving;
  6. de aanneemsom met daarbij afzonderlijk vermeld de verschuldigde omzetbelasting;
  7. het loonbestanddeel als percentage van de totale aanneemsom;
  8. de bedrijfsvereniging waarbij en het nummer waaronder de onderneming is aangesloten;
  9. het loonbelastingnummer van de onderneming;
  10. het nummer waaronder en de instelling waarbij de onderneming een "G-rekening" als bedoeld in het G-rekeningen besluit heeft geopend;
  11. de omvang van de op verzoek van opdrachtgever te verstrekken bankgarantie met betrekking tot vooruitbetaling, uitvoering en/of onderhoudstermijn;
  12. het aantal (betalings)termijnen;
  13. afwijkende bepalingen en voorwaarden voor zover deze betrekking hebben op de AV-11.
- 4.7. Onder stelposten worden verstaan de in de opdracht als dusdanig aangeduide reserveringen, welke in de aannemingsom zijn inbegrepen en ten laste waarvan, tegen overlegging van bewijsstukken, nader in de opdracht beschreven kostenposten worden gebracht. Het aantal stelposten dient tot het absolute minimum te worden beperkt. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, zijn alle kosten van alle ten behoeve van het werk aangeschafte materialen in de aannemingsom inbegrepen en aldus worden dergelijke kosten niet ten laste van de stelpost gebracht. Indien de som van de kosten, die ten laste van een stelpost wordt gebracht, hoger of lager blijkt te zijn dan de gereserveerde stelpost, zal de afwijking worden verrekend. Verrekening vindt dan plaats op een netto basis, verhoogd met een aannemersvergoeding van 10%. Opdrachtnemer zal, zodra hij daarvan redelijkerwijs een vermoeden kan hebben, opdrachtgever ervan schriftelijk op de hoogte stellen dat overschrijding van een stelpost te verwachten is. De beslissingsbevoegdheid ten aanzien van het wel of niet goedkeuren van overschrijdingen ten opzichte van de oorspronkelijke raming/reservering ligt uitsluitend bij de opdrachtgever. Wanneer stelposten hoger uitvallen dan oorspronkelijk geraamd, dient de opdrachtnemer dit schriftelijk te melden vóórdat met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden wordt aangevangen. Slechts in uitzonderingsgevallen kan hiervan worden afgeweken, indien de opdrachtgever hiervoor schriftelijk toestemming heeft verleend. Indien zonder goedkeuring werkzaamheden worden uitgevoerd die een overschrijding van het vastgestelde budget ten gevolge hebben, zal geen verrekening plaatsvinden.
- 4.8. Alle in de werksomschrijving genoemde maten en hoeveelheden zijn, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, ter oriëntatie en dienen in het werk te worden gecontroleerd. Opdrachtgever aanvaardt geen aansprakelijkheid voor verschafte informatie m.b.t. maten, gewichten en hoeveelheden. Geconstateerde afwijkingen komen niet voor verrekening in aanmerking.
- 4.9. Prijsaanbiedingen zijn drie maanden geldig, tenzij anders is overeengekomen.
- 4.10. De in de prijsaanbieding genoemde prijzen zijn vast tot het einde van het werk.
- 4.11. In geval van een overeengekomen en gewenste aanpassing van de uurlonen, zal opdrachtnemer tenminste 2 maanden voor het verstrijken van het kalenderjaar een verzoek indienen voor de tariefsaanpassing. De voorgestelde maximale tariefsaanpassing/tariefsaanpassing dient te worden bepaald op grond van de indexcijfers regelingslonen van bouwnijverheid en installatiebedrijven, waarbij de tariefsaanpassing/tariefsaanpassing gelijk is aan de relatieve verandering van de indexcijfers gedurende de daaraan voorafgaande twee jaar. Als binnen de eerder gestelde termijn van 2 maanden geen voorstel tot herziening van de tarieven is gedaan, worden de geldende tarieven geacht van toepassing te zijn op het nieuwe kalenderjaar.
5. Inhoud van een opdracht
- 5.1 Een opdracht tot uitvoering van een werk komt eerst tot stand door de schriftelijke bevestiging door opdrachtgever van de opdracht, tenzij opdrachtgever, in verband met een spoedeisende aangelegenheid, de opdracht mondeling heeft verstrekt, waarna de schriftelijke bevestiging volgt. Hieronder vallen ook de opdrachten die door de meldkamer, namens opdrachtgever, zijn verstrekt.
- 5.2 De uitvoering van werkzaamheden op regiebasis is gelimiteerd tot een bedrag van € 250,- exclusief de verschuldigde omzetbelasting, tenzij anders is overeengekomen. Indien tijdens uitvoering van het werk blijkt dat bedoelde limiet wordt overschreden, dient opdrachtnemer dit te melden aan opdrachtgever waarna afspraken over het verdere vervolg van de werkzaamheden worden gemaakt, tenzij verder uitstel leidt tot het ontstaan of vergroting van mogelijke schade.
- 5.3. Wanneer de offerteaanvraag hier melding van maakt, wordt de opdracht verleend onder de opschortende voorwaarde dat opdrachtgever, voor aanvang van het werk, in bezit wordt gesteld van een bankgarantie ter grootte van 5% van het totaalbedrag van de opdracht, inclusief de verschuldigde omzetbelasting, opgemaakt conform een door opdrachtgever te verstrekken model.
- 5.4. Tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen maken, als ware zij daarin letterlijk opgenomen, deel uit van de overeenkomst indien en voor zover daarnaar is verwezen. Indien de tekening afwijkt van de technische omschrijving of de feitelijke situatie dient e.e.a. aan opdrachtgever te worden gemeld en dienen diens verdere instructies daaromtrent te worden opgevolgd.

## Algemene voorwaarden betreffende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden (AV-11) WoonInvest

### 6. Werk

- 6.1. Indien geen vaste aanvangsdatum is overeengekomen dient opdrachtnemer binnen 5 kalenderdagen na (schriftelijke) opdrachtverstrekking een aanvang met de werkzaamheden te hebben gemaakt.
- 6.2. Opdrachtnemer neemt contact op met de eigena(a)r(en) en/of bewoner(s) voor het maken van een afspraak voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien er geen telefonische afspraak gerealiseerd kan worden binnen de gestelde termijn, dient opdrachtnemer een schrijven te verzenden aan de eigena(a)r(en) en/of bewoner(s), waarin de eigena(a)r(en) en/of bewoner(s) wordt verzocht contact op te nemen met opdrachtnemer.
- 6.3. Wanneer het niet mogelijk blijkt een afspraak met de eigena(a)r(en) en/of bewoner(s) te maken moet de opdracht binnen vier weken na het verstrekken van de opdracht worden teruggestuurd naar de opdrachtgever. Hierbij moet de reden van terugsturen worden aangegeven. In spoedeisende gevallen, zulks op aangeven van opdrachtgever, zal direct door opdrachtnemer contact worden opgenomen met de eigena(a)r(en) en/of bewoner(s) om vervolgens zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 4 uur na opdrachtverstrekking, aan te vangen met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden, dan wel ervoor zorg te dragen dat er maatregelen worden getroffen om (verdere) schade te voorkomen. De uitvoering van het werk moet zodanig zijn dat de totstandkoming van het werk binnen de overeengekomen termijn gerealiseerd wordt.
- 6.4. Nadat de werkzaamheden zijn aangevangen zal opdrachtnemer zorgdragen voor constante uitvoering en doorgang van de werkzaamheden tijdens werkdagen tot aan de datum van de laatste oplevering. Dit lijdt slechts uitzondering indien en zolang de weersomstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken.
- 6.5. Het inschakelen van onderaannemers of derden t.b.v. de uitvoering van één of meerdere delen van het werk is niet toegestaan, tenzij opdrachtgever hiervoor schriftelijk toestemming heeft verleend. In dat geval dient de opdrachtnemer deze voorwaarden, de AV-11, alsmede de verder in de opdracht genoemde bepalingen ook in eventueel door hem af te sluiten onderaannemingsovereenkomsten op te nemen.
- 6.6. Opdrachtnemer blijft jegens opdrachtgever ook voor het deel dat in onderaanneming wordt uitgevoerd ten volle verantwoordelijk en aansprakelijk.
- 6.7. Tijdig voordat ter plaatse een aanvang wordt genomen met, dan wel voorbereiding worden getroffen voor, de uitvoering van het werk, dient opdrachtnemer, in overleg met opdrachtgever, zorg te dragen voor het informeren van de betreffende eigena(a)r(en) en/of bewoner(s) en overige belanghebbenden (waaronder o.a. omwonenden) omtrent aanvangstijdstip, aard en duur van het werk.

### 7. Uitvoeringsbepalingen

- 7.1. Opdrachtnemer is verplicht het werk vakkundig naar de huidige stand der techniek en met gebruikmaking van deugdelijke materialen voorzien van een algemeen erkend keurmerk en naar de bepalingen van de opdracht uit te voeren. Opdrachtnemer dient het werk zodanig uit te voeren, dat daardoor schade aan persoon, (onroerende) zaak of milieu wordt voorkomen.
- 7.2. Het werk en de uitvoering daarvan zijn voor verantwoordelijkheid van opdrachtnemer met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd.
- 7.3. Indien de aard van het werk hiertoe aanleiding geeft, stelt opdrachtnemer zich voor aanvang van het werk op de hoogte van de exacte ligging van kabels en leidingen en dient zijn uitvoering op de aanwezige c.q. verkregen informatie af te stemmen.  
De opdrachtnemer meldt tenminste drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden waarbij mogelijk in de grond aanwezige kabels en leidingen betrokken zijn, de uitvoering daarvan aan het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC). Vóór de aanvang van de werkzaamheden waarbij in de grond aanwezige kabels en leidingen betrokken zijn, traceert de opdrachtnemer de ligging hiervan en draagt hij er zorg voor dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden daaraan geen schade ontstaat. Indien desondanks schade aan genoemde onderdelen ontstaat, dient de aannemer deze te herstellen conform de oorspronkelijke situatie. De kosten die met deze werkzaamheden gepaard gaan komen voor rekening van de opdrachtnemer. De opdrachtnemer draagt er zorg voor dat de ontvangende gegevens over in de grond aanwezige kabels en leidingen op de bouwplaats aanwezig zijn en instrueert uitvoerend en machinebedienend personeel dienovereenkomstig.
- 7.4. Opdrachtnemer is verplicht opdrachtgever te wijzen op onvolkomenheden in, door of namens opdrachtgever voorgeschreven constructies en werkwijzen en in, door of namens opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen, alsmede op gebreken in door opdrachtgever ter beschikking gestelde of voorgeschreven bouwstoffen en hulpmiddelen. In dit kader wordt speciaal genoemd de eventuele toepassingen van gevaarlijke stoffen en materialen (waaronder asbest). Opdrachtnemer heeft in dit kader een eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van de uitvoering van het werk, de gebruikte materialen en het eindresultaat.
- 7.5. Opdrachtnemer dient eventuele gebreken die tijdens de uitvoering van het werk aan het licht komen en die voor reparatie in aanmerking komen, onmiddellijk ter kennis van opdrachtgever te brengen.
- 7.6. Indien bij een werk meerdere opdrachtnemers zijn ingeschakeld en er tijdens, of na, de door opdrachtnemer verrichte werkzaamheden werk door derden moet worden uitgevoerd, dient opdrachtnemer zo spoedig mogelijk opdrachtgever schriftelijk te waarschuwen wanneer zijn werkzaamheden voltooid zullen zijn, zodat er goede aansluiting is van werkzaamheden van de verschillende opdrachtnemers. Indien er problemen zijn bij de coördinatie van de diverse werkzaamheden verplicht de opdrachtnemer zich de opdrachtgever hiervan onmiddellijk in kennis te stellen.
- 7.7. Al het noodzakelijke horizontale en verticale transport, het graaf-, straat-, boor-, hak- en breekwerk, het aanwerken/aanhelen (inclusief reparatie- en schilderwerk), alsmede het afvoeren en in voorkomende gevallen op verantwoorde wijze storten van alle overtollige materialen, verpakkingen en bouwafval en het bezemschoon opleveren behoren behoren tot de verplichtingen van opdrachtnemer en is uit dien hoofde bij het werk inbegrepen, waarbij geldt dat ernstige overlast veroorzakende boor-, hak- en breekwerkzaamheden in werkruimten (kantoren e.d.) buiten de kantooruren dienen plaats te vinden. Van afvoer en stort/vernietiging van asbesthoudend, chemisch- en nucleair afval dient een door een gecertificeerd instituut afgegeven stort- c.q. vernietigingsbewijs aan opdrachtgever te worden overlegd.
- 7.8. Opdrachtgever is bevoegd het werk tijdens de uitvoering door opdrachtnemer te inspecteren, te keuren en/of opdrachtnemer aanwijzingen te geven omtrent verbeteringen in het werk. Dergelijke keuringen, inspecties en/of aanwijzingen zullen opdrachtnemer nimmer van zijn verplichtingen, verantwoordelijkheden en/of aansprakelijkheden krachtens de overeenkomst ontheffen.
- 7.9. Bij aankomst op het werk dient opdrachtnemer en/of zijn personeel in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs, bijvoorbeeld rijbewijs, paspoort of een bedrijfseigen legitimatiebewijs, hetgeen bij elk bezoek op verzoek getoond moet kunnen worden.
- 7.10. Alle informatie die aan opdrachtnemer en zijn personeel met het oog op het uit te voeren werk wordt verstrekt, zal vertrouwelijk zijn en zal door opdrachtnemer en zijn personeel niet aan enige derde worden verstrekt, noch gedurende deze overeenkomst als daarna, behoudens met schriftelijke toestemming van opdrachtgever.
- 7.11. Het werk moet worden uitgevoerd door ter zake kundig personeel, zulks in overleg met en ter goedkeuring van opdrachtgever. Het ingeschakelde personeel dient de Nederlandse taal in voldoende mate te beheersen om adequaat met opdrachtgever, de eigena(a)r(en) en/of bewoner(s) te kunnen communiceren en kennis te kunnen nemen van geldende veiligheidsvoorschriften/aanwijzingen aangaande werk en werkplek.
- 7.12. Na eerste aanzegging van opdrachtgever dient opdrachtnemer personeel of door opdrachtnemer ingeschakelde personen die, hetzij niet voldoen aan het gestelde in artikel 7.11, hetzij die zich naar het oordeel van opdrachtgever hebben misdragen, te verwijderen van het werk en terstond te laten vervangen door ander personeel.

## Algemene voorwaarden betreffende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden (AV-11) WoonInvest

- 7.13. Opdrachtnemer dient alle nodige maatregelen en voorzieningen te treffen om verontreiniging, vervuiling, beschadiging en dergelijke aan het bouwwerk, de omgeving van het bouwwerk, incl. beplanting en eigendommen van opdrachtgever en derden te voorkomen. Eventuele schade komt voor rekening van opdrachtnemer.
- 7.14. Ten behoeve van de uitvoering van het werk komen, mits anders is overeengekomen, voor rekening van opdrachtnemer de kosten van:  
-tijdelijke aan- en/of afsluitingen,  
-gebruik van gas, water, elektriciteit en telefoon, herbestratenherstraten van (openbare) bestrating.
- 7.15. Opdrachtnemer wordt geacht op de hoogte te zijn van de staat en situering van en de toegangsmogelijkheden tot het object. Voor het gebruik van opstallen, tuinen, trottoirs, trappenhuizen, liften en dergelijke is overleg met en goedkeuring van opdrachtgever noodzakelijk. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is de opdrachtnemer er verantwoordelijk voor dat er adequate voorzieningen worden getroffen om de veiligheid van de eigena(a)r(en) en/of bewoner(s), gebruikers en passanten te waarborgen. Voorts dient opdrachtnemer er zorg voor te dragen dat de eigena(a)r(en) en/of bewoner(s) en opdrachtgever objecten als woningen, kantoren, opslagruimtes, parkeergelegenheden e.d. normaal en veilig kunnen bereiken.
- 7.16. Indien opdrachtnemer zijn verplichtingen welke zijn vastgelegd in de opdracht niet, niet goed of niet volledig nakomt, zal opdrachtnemer, op eerste schriftelijke aanzegging van opdrachtgever onverwijld alsnog of wederom binnen de door opdrachtgever gestelde termijn zijn verplichtingen nakomen en/of het werk uitvoeren krachtens de bepalingen van de verstrekte opdracht. De hiermee gemoeide kosten zullen voor rekening van opdrachtnemer komen.
- 7.17. Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat de gebruikers van het object van de uitvoering van het werk niet meer hinder ondervinden dan uit de normale gang van de werkzaamheden voortvloeit.
- 7.18. Wanneer opdrachtnemer constateert dat de uit te voeren werkzaamheden het gevolg zijn van door de eigena(a)r(en) en/of bewoner(s) in het verleden zelf uitgevoerde werkzaamheden dan wel veroorzaakt zijn door onoordeelkundig gebruik van het gehuurde, dient opdrachtnemer opdrachtgever hiervan in kennis te stellen.
- 7.19. In de relatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer staan oprechtheid, integriteit, transparantie en zuiverheid in alle aspecten van de bedrijfsvoering voorop. Het aanbieden, betalen, vragen om of accepteren van buitenproportionele giften, in welke vorm dan ook, direct of indirect, is onaanvaardbaar. De medewerkers van zowel opdrachtgever als opdrachtnemer dienen elke tegenstrijdigheid van belangen tussen hun persoonlijke en hun zakelijke activiteiten te vermijden. Voor zover bij één der partijen bij deze overeenkomst redelijkerwijs het vermoeden bestaat of ontstaat dat naleving van het voornoemde voornoemde op enigerlei wijze in het geding is of komt, zal deze partij de andere partij daarvan terstond op de hoogte stellen. In dat geval verbinden beide partijen zich reeds nu die maatregelen te zullen nemen, die naar omstandigheden noodzakelijk zijn. Het negeren van deze bepaling door opdrachtnemer kan aanleiding geven tot beëindiging van de opdracht.
8. Meer-/minderwerk en wijzigingen
- 8.1. Indien tijdens de uitvoering van het werk blijkt dat het werk, of een onderdeel daarvan, door onvoorzien omstandigheden slechts gewijzigd kan worden uitgevoerd, treedt de partij die het eerst met deze omstandigheid bekend wordt in overleg met de andere partij. Opdrachtnemer wijst opdrachtgever daarbij schriftelijk op de financiële consequenties.
- 8.2. Meer-/minderwerk en wijzigingen in een opdracht worden uitsluitend in aanmerking genomen indien dit door of namens opdrachtgever schriftelijk voor uitvoering is goedgekeurd.
- 8.3. Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd meer- en minderwerk op te dragen. Niet voor verrekening als meerwerk komen in aanmerking leveringen en werkzaamheden die moeten worden verricht om het opgedragen werk naar goede en deugdelijke maatstaven uit te voeren. Verrekening van meer- en minderwerk zal geschieden op basis van strikt netto materiaalkosten, uurloonkosten en arbeidsnormen. De daaruit resulterende bedragen zullen worden verhoogd met een aannemersvergoeding, overeenkomstig het percentage welke in paragraaf 4.7 is overeengekomen, alvorens verrekening plaatsvindt, een en ander tenzij schriftelijk anders overeengekomen. Verrekening van meer- en minderwerk vindt achteraf plaats.
- 8.4. Meerwerk geeft geen aanspraak op verlenging van de opleveringstermijn, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
9. Oplevering en onderhoudstermijn
- 9.1. De werkzaamheden dienen te worden opgeleverd binnen de overeengekomen opleveringstermijnen. Indien dit niet het geval zal zijn dient de opdrachtnemer dit ruim van tevoren, gemotiveerd te melden. Bij niet goedgekeurde overschrijding van de opleveringstermijnen komen de kosten die opdrachtgever moet maken ten gevolge van de overschrijding voor rekening van de opdrachtnemer. Deze kosten worden verrekend met de openstaande betalingstermijnen.
- 9.2. Het werk wordt als opgeleverd beschouwd, indien het werk door opdrachtgever is opgenomen en goedgekeurd. De dag waarop het werk is goedgekeurd, geldt als dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd, hetgeen schriftelijk vastgelegd is in het opleveringsrapport.
- 9.3. Bij de (op)levering zorgt opdrachtnemer ervoor dat opdrachtgever in het bezit komt van alle relevante revisiebescheiden en handleidingen, onderhoudsvoorschriften, tekeningen, garantiebewijzen, e.d., op naam gesteld van opdrachtgever. Nadat opdrachtgever in het bezit is gesteld van deze gegevens zal de laatste factuur, niet zijnde de factuur einde onderhoudstermijn, door opdrachtgever worden voldaan.
- 9.4. Zodra (op)levering naar genoegen van opdrachtgever heeft plaatsgevonden gaat voor het werk een onderhoudstermijn in van drie maanden. In het geval het werkzaamheden aan installaties betreft, geldt een onderhoudstermijn van één jaar. Alle binnen de onderhoudstermijn alsmede gezien de aard van de werkzaamheden later aan het licht tredende (uitvoerings)gebreken zullen kosteloos en terstond door opdrachtnemer worden verholpen, waarna voor het betreffende onderdeel opnieuw en onder de condities als hier genoemd een onderhoudstermijn van drie maanden voor bouwkundige werken en één jaar voor installatietechnische werken zal gelden.
10. Garanties
- 10.1. Indien in een opdracht is vermeld dat één of meer onderdelen van het werk en/of de te leveren materialen moeten worden gegarandeerd, zal de garantie inhouden dat de garant zich verbindt om voor zijn rekening alle tijdens de garantieperiode optredende gebreken, op eerste aanzegging van opdrachtgever zo spoedig mogelijk te herstellen.
- 10.2. De garantietermijn gaat in op de dag waarop het werk is opgeleverd, behoudens een andersluidende afspraak bij het aangaan van de opdracht.
11. Facturen en betalingen
- 11.1. Facturen dienen, in enkelvoud, na uitvoering van de werkzaamheden volledig ingevuld, ondertekend en gedateerd en vergezeld van een afschrift van de opdracht(bevestiging) uiterlijk binnen 14 kalenderdagen na uitvoering van de werkzaamheden te worden ingediend.
- 11.2. Facturen dienen op naam van de opdrachtgever te worden gesteld, en als volgt te worden geadresseerd, tenzij anders is vermeld:  
WoonInvest (of op naam van de betreffende VvE waarvoor de opdracht is verstrekt)

## Algemene voorwaarden betreffende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden (AV-11) WoonInvest

t.a.v. de crediteurenadministratie  
Postbus 163  
2270 AD te VOORBURG

Onder vermelding van het opdrachtnummer, datum opdrachtbon, uitvoeringsadres, opzichter/projectleider en uitvoeringsdatum.

- 11.3. Indien een opdracht niet is verstrekt op basis van een goedgekeurde schriftelijke offerte c.q. begroting dan dient op de factuur een nauwkeurige specificatie van het aantal gewerkte uren met vermelding van uurloon en de prijs en hoeveelheid van de gebruikte materialen, alsmede van de ter zake verschuldigde omzetbelasting, te worden vermeld.
- 11.4. Opdrachtnemer zal, indien van toepassing, op zijn factuur vermelden het omzetbelastingpercentage en dat deze verlegd is.
- 11.5. Betalingen worden uitgevoerd binnen 6 weken na factuurdatum, tenzij anders overeengekomen.
- 11.6. Indien het uitgevoerde werk niet voldoet aan de opdracht heeft opdrachtgever het recht de betaling geheel of gedeeltelijk op te schorten. Het met de opschorting gemoeide bedrag dient in redelijke verhouding te staan tot de tekortkoming.
- 11.7. Facturen die niet aan onze bepalingen voldoen worden geretourneerd, terwijl overschrijding van de indieningstermijn kan leiden tot een aanzienlijke vertraging van betaling. Ten aanzien van nota's welke zonder schriftelijke melding meer dan twee maanden na datum uitvoering worden ontvangen, kan betaling niet worden gegarandeerd.
- 11.8. Voor eventueel overeengekomen termijnbetalingen dienen afzonderlijke facturen te worden ingediend:
1. Betalingen geschieden eerst na prestatie en goedkeuring van het gefactureerde en wel als volgt: 95% van het voor het werk verschuldigde totaalbedrag in termijnen, gerelateerd aan de vordering van het werk en de resterende 5% na het verstrijken van de onderhoudstermijn. Ingeval een door opdrachtgever goedgekeurde bankgarantie is overlegd, ter grootte van bedoelde 5% inclusief de verschuldigde omzetbelasting, zal betaling van bedoelde 5% plaatsvinden zodra volledige (op)levering naar genoegen van opdrachtgever heeft plaatsgevonden.
  2. Vooruitbetalingen worden slechts bij uitzondering toegestaan en kunnen eerst door opdrachtgever worden verricht na ontvangst van een bankgarantie ter grootte van het bedrag van de vooruitbetaling inclusief de verschuldigde omzetbelasting, opgemaakt conform een door opdrachtgever aan te leveren model en afgegeven door een door opdrachtgever erkende bankinstelling.
12. Tussentijdse beëindiging van een opdracht
- 12.1. In geval van het niet nakomen van zijn verplichtingen, na aanmaning-, surseance van betaling of faillissement of opname in een schuldsaneringstraject van opdrachtnemer of diens aandeelhouder(s) of venno(o)t(en), dan wel stillegging, opheffing of ontbinding van het bedrijf van opdrachtnemer, vestiging van het bedrijf van opdrachtnemer in het buitenland (waaronder de Antillen) of indien opdrachtnemer de beschikkingsbevoegdheid over zijn vermogen of delen ervan verliest, heeft opdrachtgever het recht de opdracht zonder rechterlijke of arbitrale tussenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen, onverminderd zijn recht op vergoeding van kosten, schade en interesten.
13. Brandgevaarlijke werkzaamheden
- 13.1. Opdrachtnemer is verplicht om bij het verrichten van werkzaamheden met open vuur zoals lassen, snijden, vlamsolderen, verfabranden, dakbedekken en dergelijke ten behoeve van de uitvoering van het werk de volgende maatregelen te nemen:
1. Genoemde werkzaamheden mogen uitsluitend worden verricht na kennisgeving aan opdrachtgever. Er dient door opdrachtnemer op te worden toegezien dat zich in de omgeving bevindende brandbare zaken niet door vlammen, vonken, hete gassen of warmtegeleiding kunnen worden aangetast.
  2. Brandbare stoffen, uitgezonderd die welke nodig zijn voor de uitvoering van het werk, moeten worden verwijderd tot op een veilige afstand (bij lassen of snijden: minimaal 10 meter) of, indien dit niet mogelijk is, dienen zij te worden beschermd of afgedekt met onbrandbaar materiaal.
  3. De locatie waar de brandgevaarlijke werkzaamheden zijn uitgevoerd en de aanliggende ruimten, dienen één uur na beëindiging van de werkzaamheden te worden gecontroleerd.
  4. Tijdens de uitvoering van het werk dient een medewerker van opdrachtnemer, bekend met de werking van brandblusmiddelen, ter plaatse aanwezig te zijn met het juiste brandblusapparaat en -middel.
- 13.2. In geval van (brand-)schade in de onmiddellijke omgeving van de plaats waar de onderhavige werkzaamheden zijn uitgevoerd, dient opdrachtnemer te bewijzen dat genoemde voorzorgsmaatregelen zijn getroffen.
14. Wet Ketenaansprakelijkheid
- 14.1. Opdrachtnemer verplicht zich om, indien dit van toepassing is op de verstrekte opdrachten, alle medewerking te verlenen, informatie te verschaffen, bewijs te verstrekken en instructie op te volgen, die door opdrachtgever op administratief gebied gewenst wordt in het kader van de Wet Ketenaansprakelijkheid.
- 14.2. Opdrachten worden verstrekt onder de opschortende voorwaarde dat opdrachtgever door opdrachtnemer voor aanvang van het werk in het bezit is/wordt gesteld van verklaringen inzake het betalingsgedrag van opdrachtnemer jegens de bedrijfsvereniging en de belastingdienst. Deze verklaringen mogen niet ouder zijn dan drie maanden en dienen voorts, zolang er opdrachten in uitvoering zijn, om de drie maanden aan opdrachtgever te worden overlegd.
- 14.3. Opdrachtnemer verplicht zich in het bijzonder tot het met opdrachtgever in voorkomende gevallen sluiten van een overmakingsovereenkomstovermakingsovereenkomst als bedoeld in het G-rekeningenbesluit 1991.
- 14.4. Opdrachtnemer stelt een zogenaamde G-rekening (geblokkeerde rekening) beschikbaar, tenzij opdrachtgever/opdrachtgever kenbaar maakt rechtstreeks storting te willen doen bij de belastingdienst en de bedrijfsvereniging. Opdrachtnemer zal op de factuur het loonbedrag vermelden ingevolge artikel 4 van de Coördinatiewet sociale verzekeringen alsmede het met opdrachtgever overeengekomen percentage dat voor de sociale lasten en loonbelasting op de G-rekening respectievelijk rechtstreeks dient te worden gestort.
- 14.5. WoonInvest wenst te kunnen controleren wie er werkzaam zijn aan, bij of in haar panden. Om die reden dient Opdrachtnemer voorafgaande aan de uitvoering van het Werk Opdrachtgever een lijst met achternamen en voorletters van bij hem in dienst zijnde werknemers te verstrekken, alsmede schriftelijk te verklaren dat genoemde personen op het moment van de Werkzaamheden bij hem in loondienst zijn dat de belastingen en sociale lasten worden afgedragen. Op verzoek van Opdrachtgever dient Opdrachtnemer facturen vergezeld te doen gaan, respectievelijk te doen verwijzen naar een werkstaat waaruit blijkt welke personen op welke dagen en gedurende hoeveel uur per dag voor de Werkzaamheden zijn ingezet. De persoonsvermelding omvat de volledige achternaam en voorletters van de op de werklijst genoemde personen.
- 14.6. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om van elke door opdrachtnemer ingediende nota een procentueel deel ter grootte van de helft van het voor die opdracht gehanteerde procentuele loonkostenbestanddeel, als zijnde bestemd voor af te dragen loonbelasting en sociale verzekeringspremies, rechtstreeks over te maken naar een ten name van opdrachtnemer gestelde G-rekening als bedoeld in het G-rekeningenbesluit 1991.

## Algemene voorwaarden betreffende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden (AV-11) WoonInvest

- 14.7. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om een door opdrachtnemer opgegeven procentueel loonkostenbestanddeel bij onvoldoende aannemelijkheid naar eigen inzicht in redelijkheid aan te passen.
- 14.8. Opdrachtnemer vrijwaart opdrachtgever of diens rechtsopvolger(s) van alle schade en kosten ontstaan door nalatigheid van opdrachtnemer voortvloeiende uit de Wet Ketenaansprakelijkheid. Alle schade en kosten dienen op eerste schriftelijke aanmaning, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, volledig met wettelijke rente door opdrachtnemer aan opdrachtgever of diens rechtsopvolger(s) te worden vergoed.
15. Schade en aansprakelijkheid
- 15.1. Bij dreigen van, of het ontstaan van, schade is opdrachtnemer verplicht tijdig de nodige maatregelen te nemen tot beperking daarvan.
- 15.2. Opdrachtnemer is aansprakelijk voor de door hem of zijn personeel respectievelijk onderaannemers of zijn leveranciers toegebrachte directe- en indirecte schade, gevolgs- en bedrijfsschade aan het werk, andere werken en eigendommen en/of de persoon van eigenares, opdrachtgever, eigena(a)r(en) en/of bewoner(s) en derden, welke schade ontstaat, voortvloeit voortvloeit uit dan wel samenhangt samenhangt met de uitvoering van het opgedragen werk.
- 15.3. Opdrachtnemer dient ervoor te zorgen dat zowel zijn aansprakelijk ten aanzien van het werk als de objecten waaraan gewerkt wordt en zijn aansprakelijkheid voor dood of letsel van zijn personeel en/of derden (als o.a. eigena(a)r(en) en/of bewoner(s), personeel van opdrachtgever en passanten) of de beschadiging van eigendommen van derden adequaat verzekerd is bij een te goede naam en faam bekend staande Nederlandse verzekeraar. Opdrachtnemer dient in het bezit te zijn van geldige en voor het werk afdoende aansprakelijkheidsverzekering(en) ter hoogte van minimaal € 1.250.000,- excl. het eigen risico. Een bewijs hiervan dient desverzocht vóór aanvang van het werk aan opdrachtgever te worden overlegd.
- 15.4. In geval van bouw- of verbouwoopdrachten dient opdrachtnemer naast de in art. 15.3 genoemde verzekering(en) in het bezit te zijn van een geldig en voor het werk afdoende Construction-All-Risk verzekering ter grootte van minimaal € 1.250.000,- excl. het eigen risico. Een bewijs hiervan dient desverzocht vóór de aanvang van het werk aan opdrachtgever te worden overlegd.
- 15.5. Bij opdrachten die het bedrag van € 50.000,- exclusief de verschuldigde omzetbelasting te boven gaan, dient opdrachtnemer, te allen tijde kopieën van de in de artikelen 15.3. en 15.4. genoemde verzekeringen te overleggen.
- 15.6. In geval opdrachtgever wordt aangesproken voor schade, dood en/of letsel, welke het gevolg zijn van de uitvoering of het niet of niet volledig of correct uitvoeren van de werkzaamheden zal opdrachtnemer opdrachtgever volledig vrijwaren voor alle schade, kosten en interesten, inclusief, maar niet beperkt tot, de werkelijke kosten van bijstand door advocaten, accountants en andere deskundigen.
16. Arbodesluit afdeling bouwproces
- 16.1. Opdrachtnemer dient zich er van te overtuigen in hoeverre het Arbodesluit afdeling bouwproces van toepassing is en dient te handelen conform het gestelde in dit besluit. Opdrachtnemer stelt opdrachtgever voor de aanvang van de werkzaamheden schriftelijk op de hoogte van zijn bevindingen.
- 16.2. Indien er sprake is van nevenaannemers dient opdrachtnemer zich er van te overtuigen dat er een coördinator door opdrachtgever voor de uitvoeringsfase is aangesteld, conform artikel 9 van het Arbodesluit afdeling bouwproces.
- 16.3. Indien er sprake is van onderaanneming dient opdrachtnemer een coördinator aan te stellen voor de uitvoeringsfase die de taken zoals neergelegd in het Arbodesluit afdeling bouwproces dient uit te voeren. Opdrachtnemer zorgt ervoor dat de coördinat(o)r(en) zijn (hun) taken naar behoren en in overeenstemming met het daaromtrent bepaalde in het Arbodesluit afdeling bouwproces uitvoer(t)(en).
- 16.4. Indien daartoe de verplichting bestaat op grond van het Arbodesluit afdeling bouwproces, zorgt opdrachtnemer voor het opstellen van een veiligheids- en gezondheidsplan (V&G-plan), dat voldoet aan de eisen van het Arbodesluit afdeling bouwproces. Het V&G-plan maakt deel uit van de besteksvoorwaarden behorende bij deze overeenkomst.
- 16.5. Aanwijzingen van de "coördinator uitvoeringsfase", alsmede de aanwijzingen in een veiligheids- en gezondheidsplan dienen door opdrachtnemer te worden opgevolgd en kunnen nimmer leiden tot een verrekening van eventueel daaruit voortvloeiende kosten.
17. Geschillen
- 17.1. De overeenkomst en de eventueel hieruit voortvloeiende overeenkomsten worden beheerst door het Nederlands Recht.
- 17.2. Er bestaat een geschil tussen partijen, indien één hunner zulks verklaart.
- 17.3. Geschillen voortvloeiend uit dan wel samenhangend met een overeenkomst dan wel in verband met de uitvoering of uitleg die één van de partijen daaraan geeft, zullen, voor zover partijen onderling niet tot overeenstemming kunnen komen, worden beslecht door drie arbiters van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland, op basis van het arbitrage reglement van de Raad.
- 17.4. De arbitragebepaling brengt geen wijziging in de bevoegdheid van partijen om zich te wenden tot de president van de Rechtbank teneinde in Kort Geding een voorlopige voorziening uitvoerbaar bij voorraad te verkrijgen, de tegen een uitspraak in Kort Geding openstaande rechtsmiddelen toe te passen, zich te wenden tot de president van de Rechtbank teneinde een verlof te verkrijgen tot het leggen van conservatoire beslagen.
- 17.5. In alle gevallen waarin een overeenkomst en de wellicht hieruit voortvloeiende overeenkomsten, niet voorzien, zullen de opdrachtgever en opdrachtnemer in onderling overleg een nadere regeling treffen. Indien er geen overeenstemming wordt bereikt, zal het eventueel hieruit voortvloeiende geschil worden beslecht middels een arbitrage als vermeld in artikel 17.3.
18. Slotbepalingen
- 18.1. Alle door de opdrachtgever of diens rechtsopvolger(s) direct of indirect geleden schade, bedrijfs- en/of gevolgschade, huurderving en waardevermindering daarbij inbegrepen, als gevolg van het door opdrachtnemer niet of niet zorgvuldig naleven van de opdracht en/of de voorwaarden AV-11 dienen op eerste schriftelijke aanmaning, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, volledig met wettelijke rente door opdrachtnemer aan opdrachtgever of diens rechtsopvolger(s) te worden vergoed. De wettelijke rente wordt geacht te zijn gaan lopen de dag na het moment van het ontstaan van de schade.