

# **Algemene Voorwaarden**

## **Woonbron**

Kenmerk: 1 juni 2019, versie 1.0

# Inhoud

|  |    |
|--|----|
| <b>ALGEMENE BEPALINGEN</b> .....   | 3  |
| <b>Artikel 1 Definities</b> .....  | 3  |
| Artikel 2 Toepasselijkheid .....   | 3  |
| Artikel 3 Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst .....   | 4  |
| Artikel 4 Algemene verplichtingen Wederpartij .....  | 4  |
| Artikel 5 Algemene verplichtingen Woonbron .....   | 5  |
| Artikel 6 Geheimhouding .....  | 5  |
| Artikel 7 Verwerking Persoonsgegevens .....  | 5  |
| Artikel 8 Intellectueel eigendom .....   | 6  |
| Artikel 9 Wijziging Overeenkomst .....   | 7  |
| Artikel 10 Uitrusting en materialen .....  | 8  |
| Artikel 11 Tijdstip van nakoming .....   | 8  |
| Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming .....   | 8  |
| Artikel 13 Niet toerekenbare tekortkoming .....  | 8  |
| Artikel 14 Aansprakelijkheid en verzekering .....  | 9  |
| Artikel 15 Boete .....   | 9  |
| Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillen .....  | 10 |
| Artikel 17 Meerwerk en minderwerk .....  | 10 |
| Artikel 18 Facturering en betaling .....   | 10 |
| Artikel 19 Ontbinding .....  | 10 |
| Artikel 20 Slotbepaling .....  | 11 |
| <b>MODULE I van toepassing op projecten met betrekking tot (planmatig en niet-planmatig) onderhoud</b> ..... | 12 |
| <b>MODULE II van toepassing op projecten met betrekking tot renovatie en nieuwbouw</b> .....                 | 21 |
| <b>BIJLAGE 1 GEDRAGSNORMEN</b> .....   | 22 |
| <b>BIJLAGE 2 FACTUUR- EN BETAALVOORWAARDEN WOONBRON</b> .....  | 23 |
| <b>BIJLAGE 3 SOCIAL RETURN VOORWAARDEN</b> .....   | 26 |

*Deze Algemene Voorwaarden zijn gebaseerd op een model dat verstrekt is door de Vereniging Aedes voor woningcorporaties te Den Haag. Niet alle bepalingen zijn overgenomen. Afwijkingen van het model zijn aangegeven in **vet**. De modules en bijlagen zijn aan het model toegevoegd.*

## **ALGEMENE BEPALINGEN**

### Artikel 1 Definities

In deze Algemene Voorwaarden worden de volgende begrippen gebruikt:

**Algemene Voorwaarden:** deze algemene voorwaarden opgesteld door Stichting Woonbron bestaande uit de Algemene bepalingen en de overige afzonderlijke Modules en Bijlagen die van toepassing zijn op en deel uitmaken van alle aanbiedingen en overeenkomsten tussen Stichting Woonbron en haar Wederpartij;

**Algemene Bepalingen:** de algemene bepalingen met Bijlagen, deel uitmakend van de Algemene Voorwaarden;

**Bijlage:** een Bijlage bij de Algemene Bepalingen, deel uitmakend van de Algemene Voorwaarden;

**Opdrachtgever:** Woonbron;

**Opdrachtnemer:** de Wederpartij;

**Overeenkomst:** een overeenkomst tussen Stichting Woonbron en een Wederpartij waarop de Algemene Voorwaarden van toepassing zijn;

**Werkdag:** kalenderdagen behoudens weekenden en algemeen erkende feestdagen in de zin van artikel 3 lid 1 Algemene Termijnenwet, tenzij 24 uurservice of vergelijkbaar is afgesproken in de Overeenkomst;

**Wederpartij:** de in de Overeenkomst genoemde wederpartij van Woonbron;

**Woonbron:** Stichting Woonbron, een stichting, statutair gevestigd te Rotterdam en feitelijk te 3013 AM Rotterdam, Weena 723, Unit C3.070, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24108291, en alle met haar verbonden ondernemingen.

### Artikel 2 Toepasselijkheid

2.1. **Deze Algemene Voorwaarden zijn opgesteld door Woonbron. Deze Algemene Voorwaarden bestaan uit de onderhavige algemene bepalingen ende overige afzonderlijke specifieke**

**Modules. Module I: van toepassing op projecten met betrekking tot (planmatig) onderhoud en Module II: van toepassing op projecten met betrekking tot (grootschalige) renovatie en nieuwbouw. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle rechtsbetrekkingen met betrekking tot leveringen, diensten en werken, waaronder overeenkomsten en offerteaanvragen.**

- 2.2. Afwijkingen van het in deze Algemene Voorwaarden bepaalde zijn slechts geldig voor zover deze door Woonbron schriftelijk zijn aanvaard.
- 2.3. Door aanvaarding van de opdracht van Woonbron, of door met de uitvoering daarvan een aanvang te maken, erkent de Wederpartij, behoudens indien en voor zover door Woonbron schriftelijk anders is vastgelegd, dat deze Algemene Voorwaarden daarop van toepassing zijn.
- 2.4. Indien één of meer bepalingen van deze Algemene Voorwaarden dan wel van een overeenkomst nietig of vernietigbaar is op grond van het toepasselijk Nederlands recht, zullen Woonbron en de Wederpartij met elkaar in overleg treden en een wel toegestane bepaling overeenkomen welke zo veel mogelijk de strekking van de oorspronkelijke bepaling zal benaderen. De door partijen gezamenlijk overeengekomen bepaling zal alsdan worden geacht de oorspronkelijke bepaling te hebben vervangen. De overige bepalingen blijven dan ongewijzigd van kracht.
- 2.5. Woonbron wijst hierbij de algemene (verkoop-) en/of (leverings-)voorwaarden van de Wederpartij uitdrukkelijk van de hand. Op iedere offerteaanvraag van Woonbron tot het indienen van een offerte (offerteaanvraag) alsmede op iedere opdracht die door Woonbron bij de Wederpartij wordt geplaatst zijn deze Algemene Voorwaarden van toepassing.
- 2.6. **In geval van strijdigheid/onverenigbaarheid tussen de Overeenkomst en de Algemene**

**Voorwaarden, gaat de Overeenkomst boven de Algemene Voorwaarden. In geval van strijdigheid/onverenigbaarheid tussen een Module en de Algemene Bepalingen gaat de Module boven de Algemene Bepalingen.**

- 2.7 **Woonbron is gerechtigd de Algemene Voorwaarden te wijzigen c.q. aan te vullen en Woonbron zal Wederpartij hierover schriftelijk inlichten.**

#### Artikel 3 Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst

- 3.1. Woonbron kan een offerteaanvraag te allen tijde intrekken of wijzigen. Woonbron zal geen kosten of schade vergoeden die hiermee samenhangen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Offertes moeten compleet zijn en voorzien van de noodzakelijke en/of gevraagde specificaties en documentatie. De Wederpartij dient in zijn offerte elke afwijking ten opzichte van de offerteaanvraag gedetailleerd te vermelden.
- 3.2 Een Overeenkomst komt tot stand nadat Woonbron een expliciete schriftelijke aanvaarding van de offerte van de Wederpartij per e-mail, fax of brief heeft verzonden aan de Wederpartij.
- 3.3. Een voornemen tot gunning houdt geen aanvaarding in zoals bedoeld in het voorgaande lid of in de zin van artikel 6:217 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 3.4. Alle handelingen die de Wederpartij verricht voorafgaand aan de totstandkoming van de Overeenkomst zijn voor rekening en risico van de Wederpartij.

#### Artikel 4 Algemene verplichtingen Wederpartij

- 4.1. De Wederpartij zal zijn verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst in nauwe samenwerking met Woonbron nakomen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid van de Wederpartij. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen is de Overeenkomst niet exclusief. Woonbron is gerechtigd om met andere

partijen soortgelijke overeenkomsten te sluiten.

- 4.2. De Wederpartij zal Woonbron op de hoogte houden van de uitvoering van de Overeenkomst en desgevraagd inlichtingen geven. De Wederpartij is onder meer, doch niet uitsluitend, verplicht Woonbron direct schriftelijk te informeren over feiten en omstandigheden die kunnen leiden tot vertraging in de nakoming of waarmee in de Overeenkomst geen rekening is gehouden.
- 4.3. Uitsluitend na en alleen met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Woonbron, kan de Wederpartij de uitvoering van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk laten uitvoeren door derden of uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of plichten overdragen aan derden of vorderingen uit de Overeenkomst met Woonbron aan een derde cederen, verpanden et cetera.
- 4.4 De Wederpartij garandeert ter zake van de Overeenkomst dat de Wederpartij of personeel van de Wederpartij of een met de Wederpartij verbonden rechtspersoon en de onder hen werkzame personen niet betrokken zijn of zijn geweest bij overleg of afspraken met andere ondernemingen die strijdig zou kunnen zijn met bepalingen van de Mededingingswet of artikelen 101 en 102 Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, waaronder: (1) prijsvorming, (2) het afstemmen van offerten, en/of (3) verdeling van werkzaamheden.
- 4.5 **Wederpartij en alle door haar ingeschakelde hulppersonen dienen te voldoen aan de in Bijlage 1 opgenomen Gedragsnormen in geval van direct contact met bewoners die met Woonbron een contractuele relatie hebben.**
- 4.6 **De Wederpartij levert een bijdrage aan de samenleving en gebruikt haar positie als "lokale werkgever" om kansen te creëren voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De Wederpartij dient daarbij te voldoen**

**aan de voorwaarden opgenomen in  
Bijlage 3 omtrent Social Return.**

Artikel 5 Algemene verplichtingen Woonbron

- 5.1. Woonbron zal op verzoek van de Wederpartij alle inlichtingen en gegevens verstrekken voor zover die nodig zijn om de Overeenkomst naar behoren uit te voeren alsook waar nodig toegang verschaffen tot – algemene – ruimtes die niet vrij toegankelijk zijn.
- 5.2. Woonbron zal zich inspannen zoals een goed Opdrachtgever betaamt.

Artikel 6 Geheimhouding

- 6.1. Partijen verplichten zich om al wat bij de uitvoering van de Overeenkomst ter kennis komt en waarvan het vertrouwelijke karakter bekend is of redelijkerwijs kan worden vermoed, op generlei wijze bekend te maken – inclusief via kanalen van sociale media – of voor eigen doeleinden te gebruiken, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of rechterlijke uitspraak tot bekendmaking noopt. De stukken die geheimhouding behoeven worden reeds bij de Overeenkomst als zodanig gekenmerkt.
- 6.2. Partijen zullen de onder hen werkzame personen of door hen ingeschakelde derden verplichten deze geheimhoudingsplicht na te leven.
- 6.3. Partijen hebben het recht om ingeval van overtreding van de voorgaande leden door de andere partij en/of de voor die partij werkzame personen en/of door die partij ingeschakelde derden de Overeenkomst per direct op te schorten dan wel zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling te ontbinden of op te zeggen, mits de overtreding zodanig ernstig is dat deze een dergelijke maatregel geacht wordt te rechtvaardigen. Elke opschorting dan wel ontbinding of opzegging geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.
- 6.4. De Wederpartij is verplicht om op eerste verzoek van Woonbron, het personeel van de Wederpartij een

geheimhoudingsverklaring te laten ondertekenen.

- 6.5. Schending van de geheimhoudingsplicht in dit artikel door de Wederpartij of derde(n) geeft Woonbron het recht een onmiddellijk opeisbare boete bij de Wederpartij in rekening te brengen van 10.000 euro per gebeurtenis en met een maximum van 100.000 euro, onverminderd het recht van Woonbron op schadevergoeding indien en voor zover de schade het bedrag van de in rekening gebrachte en van de Wederpartij ontvangen boete overschrijdt.

Artikel 7 Verwerking Persoonsgegevens

- 7.1. Wanneer de Wederpartij bij het uitvoeren van de Overeenkomst persoonsgegevens verwerkt, zal de Wederpartij de persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze verwerken en zich houden aan de wettelijke voorschriften die volgen uit de wet- en regelgeving. De Wederpartij zal voldoende technische en organisatorische maatregelen treffen om een op het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen voor de verwerkte persoonsgegevens. De Wederpartij dient daarbij rekening te houden met de stand van de techniek, de uitvoeringskosten, de aard, de omvang, de context en de qua ernst uiteenlopende risico's voor de rechten en vrijheden van personen. De Wederpartij zal Woonbron desgevraagd en onverwijld informeren over de wijze waarop de Wederpartij invulling geeft aan zijn verplichtingen op grond van voorgenoemde wet- en regelgeving.
- 7.2. De Wederpartij zal de ter verwerking verkregen persoonsgegevens niet voor eigen doeleinden verwerken en niet voor andere of verdergaande doeleinden verwerken dan redelijkerwijze nodig is ter uitvoering van de Overeenkomst, tenzij Woonbron hiervoor schriftelijke toestemming heeft verleend.
- 7.3. De Wederpartij informeert Woonbron onverwijld over ieder verzoek en/of iedere klacht van de toezichthoudende autoriteit of

- de betrokkene ten aanzien van de persoonsgegevens die worden verwerkt bij het uitvoeren van de Overeenkomst.
- 7.4. De Wederpartij verleent medewerking aan Woonbron wanneer de betrokkene een verzoek indient ter uitoefening van zijn of haar rechten zoals, maar niet beperkt tot, het recht op inzage, verbetering, verwijdering, bezwaar maken tegen de verwerking van de persoonsgegevens en een tot overdraagbaarheid van de eigen persoonsgegevens. De Wederpartij zal niet zelfstandig uitvoering geven aan de verplichtingen die op grond van de wet op Woonbron rusten.
- 7.5. De Wederpartij informeert Woonbron binnen twee werkdagen over ieder rechterlijk bevel, dagvaarding, wettelijke verplichting of anderszins verplichting tot het delen van persoonsgegevens met derden.
- 7.6. De Wederpartij informeert Woonbron zonder onredelijke vertraging, doch uiterlijk binnen 48 uur, zodra hij kennis heeft genomen van een inbreuk in verband met de beveiliging van betreffende persoonsgegevens en verstrekt daarbij aan Woonbron alle door Woonbron noodzakelijk geachte informatie.
- 7.7. De Wederpartij zal de volgende informatie verstrekken in geval van een inbreuk in verband met de beveiliging van betreffende persoonsgegevens
- een gedetailleerde omschrijving van de inbreuk in verband met de beveiliging van betreffende persoonsgegevens;
  - type/soort persoonsgegevens dat daarbij betrokken is;
  - van hoeveel personen de persoonsgegevens daarbij betrokken zijn;
  - de identiteit van de personen die daarbij betrokken zijn;
  - de getroffen maatregelen om negatieve gevolgen voor de betrokkene(n) te beperken en de betreffende inbreuk te verhelpen;
  - de oorzaak van de inbreuk in verband met de beveiliging van betreffende persoonsgegevens;
  - de duur van de inbreuk en het ontstaansmoment.
- 7.8. De eventuele kosten die gemaakt worden om de inbreuk in verband met de beveiliging van betreffende persoonsgegevens op te lossen, komen voor rekening van degene die de kosten maakt, tenzij de inbreuk is ontstaan door het niet-nakomen van de Overeenkomst door de Wederpartij, dan komen de kosten voor rekening van de Wederpartij. Daarnaast behoudt Woonbron de mogelijkheid om andere rechtsmiddelen in te schakelen.
- 7.9. Communicatie over de inbreuk in verband met de beveiliging van betreffende persoonsgegevens zal altijd geschieden in overleg tussen Wederpartij en Woonbron.
- 7.10. Indien de Overeenkomst tussen de Wederpartij en Woonbron eindigt, zal de Wederpartij ervoor zorgdragen dat alle persoonsgegevens waarover zij is gaan beschikken in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst worden geretourneerd aan Woonbron of met instemming van Woonbron worden vernietigd, behoudens voor zover een dwingend wettelijke bepaling hieraan in de weg staat.
- 7.11. Als de Wederpartij in strijd handelt met dit artikel en/of relevante wet- en regelgeving op het gebied van bescherming van persoonsgegevens, dan zal de Wederpartij Woonbron vrijwaren tegen aanspraken van derden ter zake.

#### Artikel 8 Intellectueel eigendom

- 8.1. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, komen de (aanspraken op) (intellectuele) eigendomsrechten – waaronder, zonder uitsluiting, (aanspraken op) auteursrechten, modelrechten, merkrechten en octrooirechten – ten aanzien van documenten, ontwerpen, tekeningen, teksten en overige werken die in opdracht van Woonbron door of namens de Wederpartij zijn ontwikkeld of vervaardigd, toe aan Woonbron. Indien mogelijk en voor zover nodig, draagt de

- Wederpartij deze (aanspraken op) (intellectuele) eigendomsrechten hierbij over aan Woonbron, welke overdracht om niet geschiedt. De Wederpartij zal op eerste verzoek kosteloos meewerken aan het bewerkstelligen van de overdracht, indien en voor zover dit artikel 8 van deze Algemene Voorwaarden niet reeds voor het bewerkstelligen van de overdracht volstaat.
- 8.2. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, is Woonbron niettegenstaande artikel 8.1, gerechtigd om het in het door de Wederpartij (aannemer) geleverde ontwerp of tekening uitgewerkte object slechts zo vaak te realiseren als uitdrukkelijk is toegestaan in de Overeenkomst, waarbij Woonbron echter nooit beperkt zal zijn in het aantal openbaarmakingen van dat ontwerp of die tekening. De omvang en frequentie van het gebruik door Woonbron van overige documenten of werken (waaronder teksten) die door de Wederpartij in opdracht van Woonbron zijn ontwikkeld, is op geen enkele manier beperkt.
- 8.3. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, behoudt of verkrijgt de Wederpartij geen gebruiks- of exploitatierecht met betrekking tot enig resultaat van de Overeenkomst.
- 8.4. Indien en voor zover de documenten, ontwerpen, tekeningen, teksten en overige werken die in opdracht van Woonbron door of namens de Wederpartij zijn ontwikkeld of vervaardigd, door het auteursrecht beschermd worden en de Wederpartij persoonlijkheidsrechten (morele rechten) toekomen:
- a. doet de Wederpartij hierbij afstand van zijn recht op naamsvermelding en stemt de Wederpartij ermee in dat Woonbron voornoemde werken zonder vermelding van de naam van de Wederpartij openbaar mag maken en mag verveelvoudigen. Desondanks zal Woonbron in het geval van door de Wederpartij geleverde ontwerpen of tekeningen, in principe waar mogelijk wel de naam van de Wederpartij vermelden in openbaarmakingen of verveelvoudigingen van die ontwerpen of tekeningen;
  - b. doet de Wederpartij hierbij afstand van zijn recht zich te verzetten tegen wijzigingen aan de uiterlijke vormgeving en overige eigenschappen van voornoemde werken, waaronder het maken van afgeleide varianten ervan. De Wederpartij behoudt evenwel het recht om zich te verzetten tegen elke misvorming, vermindering of andere wijziging van voornoemde werken die zijn eer of reputatie kunnen schaden.
- 8.5. De Wederpartij garandeert dat de gekochte goederen en toebehoren alsmede de geleverde diensten en uitgevoerde werken en al hetgeen daarmee gepaard gaat of daaruit resulteert vrij zijn van alle bijzondere lasten en beperkingen die aan het vrije gebruik daarvan door Woonbron in de weg zouden kunnen staan, zoals octrooirechten, merkrechten, modelrechten of auteursrechten en vrijwaart Woonbron tegen alle aanspraken van derden dienaangaande.
- 8.6. In het geval van aanspraken van derden zal de Wederpartij alles in het werk stellen om in overleg met Woonbron te bewerkstelligen dat Woonbron het ongestoorde gebruik van het geleverde zal kunnen voortzetten.
- 8.7. In het geval van aanspraken van derden waarvoor de hierboven genoemde vrijwaringsverplichting geldt, zal de Wederpartij alle schade van Woonbron vergoeden inclusief proceskosten, waaronder tevens begrepen redelijke advocaatkosten voor het voeren van gerechtelijke procedures.
- [Artikel 9 Wijziging Overeenkomst](#)
- 9.1. Woonbron is bevoegd om de Overeenkomst schriftelijk te wijzigen en/of aan te vullen.
  - 9.2. De Wederpartij zal op verzoek van Woonbron alle door Woonbron aangegeven

wijzigingen in de omvang en/of hoedanigheid van de Overeenkomst uitvoeren, mits in redelijkheid van de Wederpartij kan worden verlangd dat hij deze wijzigingen uitvoert en er tussen partijen overeenstemming is over de gevolgen van deze wijzigingen voor de prijs en de uitvoerings- of leveringsduur.

#### Artikel 10 Uitrusting en materialen

- 10.1. De Wederpartij zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor alle bij de uitvoering van de Overeenkomst te gebruiken – niet van Woonbron afkomstige – goederen, materialen en uitrusting (waaronder gereedschappen), tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 10.2. De Wederpartij is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de deugdelijkheid van de gebruikte goederen, materialen en uitrusting en dient deze voor eigen rekening en risico te verzekeren, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

#### Artikel 11 Tijdstip van nakoming

- 11.1. De Wederpartij is van rechtswege in verzuim nadat de fatale termijn(en) of termijnen voor de uitvoering van de desbetreffende prestaties, zoals vermeld in de Overeenkomst, zijn verstreken en de desbetreffende prestaties niet of niet volledig zijn uitgevoerd.
- 11.2. De Wederpartij stelt Woonbron schriftelijk tijdig en met opgaaf van redenen in kennis van een eventuele vertraging en de maatregelen die de Wederpartij zal treffen om de vertraging zoveel mogelijk te beperken.

#### Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming

- 12.1. **Indien Woonbron of de Wederpartij een op haar rustende verplichting uit de Overeenkomst niet behoorlijk of niet tijdig nakomt, dan zal de partij die in overtreding is in gebreke worden gesteld om binnen een redelijke termijn alsnog aan haar verplichtingen te voldoen**, alvorens gebruik te maken van de

aan de partij toekomende wettelijke rechten, behoudens de gevallen waarin ingebrekestelling ingevolge het Burgerlijk Wetboek en/of deze Overeenkomst achterwege kan blijven, in welke gevallen de nalatige partij direct in verzuim verkeert.

- 12.2. Ieder der partijen is gerechtigd de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien de andere partij in verzuim is geraakt, behoudens voor zover ontbinding – gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder de ernst van het verzuim – in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Elke ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.
- 12.3. **Indien Woonbron of de Wederpartij na (schriftelijk) in gebreke te zijn gesteld, nalatig blijft om zijn verplichtingen na te komen, dan heeft de andere partij het recht om haar verplichtingen uit deze Overeenkomst op te schorten. Een en ander laat onverlet de mogelijkheid om de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, alsmede het recht op schadevergoeding, dan wel de andere rechten uit de wet of de Overeenkomst.**
- 12.4. **Indien de Wederpartij na ingebrekestelling nalatig blijft zijn verplichtingen na te komen heeft Woonbron het recht de werkzaamheden ingevolge de Overeenkomst, voor rekening van de Wederpartij door een derde te doen voltooien.**
- 12.5. **Ingeval van acuut dreigende schade aan eigendommen en of zaken van haar klanten en van Woonbron is lid 1 niet van toepassing. In dit geval is Woonbron gerechtigd om voor rekening van de Wederpartij, die maatregelen te nemen die nodig zijn om de schade te beperken dan wel te voorkomen.**

#### Artikel 13 Niet toerekenbare tekortkoming

- 13.1. De Wederpartij kan zich jegens Woonbron enkel op overmacht beroepen, indien de



Wederpartij Woonbron zo spoedig mogelijk, onder overlegging van de bewijsstukken, schriftelijk van het beroep op overmacht in kennis stelt.

- 13.2 **Onder overmacht wordt in ieder geval niet verstaan: onvoldoende beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel, ziekte van personeel, stakingen, verlate aanlevering of ongeschiktheid van materialen of van de programmatuur, voor zover deze omstandigheden zich voordoen aan de zijde dan wel door toedoen van de partij die niet nakomt c.q. tekortschiet. Voorts is uitgesloten van overmacht: het niet-nakomen danwel tekortschieten van door de Wederpartij ingeschakelde derden, en/of liquiditeits- c.q. solvabiliteitsproblemen aan de zijde van de Wederpartij of de door haar ingeschakelde derden.**
- [Artikel 14 Aansprakelijkheid en verzekering](#)
- 14.1. **De Wederpartij is aansprakelijk voor alle schade, inclusief bedrijfsschade en kosten die Woonbron mocht lijden als gevolg van een toerekenbare tekortkoming dan wel onrechtmatige daad van de Wederpartij, tenzij hij aannemelijk maakt dat de schade veroorzaakt is door handelen c.q. nalaten van personen, voor wie hij niet verantwoordelijk is of de schade niet voor zijn risico dient te komen.**
- 14.2. **De Wederpartij is gehouden voor de uitvoering van de Overeenkomst een voor Woonbron genoegzame verzekering voor zijn beroepsaansprakelijkheid en andere mogelijke aansprakelijkheden af te sluiten. De Wederpartij verleent op verzoek van Woonbron terstond inzage in de polis(sen) en de bewijzen van de premiebetaling en toont ten genoegen van Woonbron aan dat eventuele uitkeringen rechtstreeks aan Woonbron zullen geschieden, bij gebreke waarvan**

**Woonbron gerechtigd is de Overeenkomst te beëindigen onverminderd de overige rechten van Woonbron.**

- 14.3. **Woonbron is gerechtigd om alle door de Wederpartij veroorzaakte schade direct na het ontstaan ervan voor rekening en risico van de Wederpartij te vergoeden en/of te herstellen. Alle door Woonbron in verband hiermee gemaakte kosten, inclusief de door Woonbron gemaakte proceskosten en kosten van rechtsbijstand, zullen alsdan onverwijld door de Wederpartij aan Woonbron worden vergoed.**
- 14.4. **De Wederpartij vrijwaart Woonbron voor:**
- a. **eventuele aanspraken van derden vanwege het door de Wederpartij niet naleven van haar contractuele dan wel wettelijke verplichtingen en**
  - b. **de wettelijke aansprakelijkheid van Woonbron jegens derden ingevolge artikel 6:171 van het Burgerlijk Wetboek.**
- 14.5. **De gevolgen van de naleving van wettelijke voorschriften of beschikkingen van overheidswege die na de dag van de offerte in werking treden, maar die ten tijde van het uitbrengen van de offerte reeds waren te voorzien, komen voor rekening van de Wederpartij.**

[Artikel 15 Boete](#)

- 15.1. Indien een boetebepaling is overeengekomen, is deze boete zonder rechterlijke tussenkomst, ingebrekestelling of aanmaning direct opeisbaar.
- 15.2. De boete laat onverlet alle andere rechten of vorderingen, waaronder, doch niet uitsluitend, de vordering van Woonbron tot nakoming en het recht op schadevergoeding, met dien verstande dat een schadevergoeding slechts verschuldigd zal zijn indien en voor zover de schade het bedrag van de in rekening gebrachte en van

de Wederpartij ontvangen boete overschrijdt.

#### Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillen

- 16.1. Op deze Algemene Voorwaarden en de Overeenkomst(en), alsmede op de totstandkoming en de interpretatie, is Nederlands recht van toepassing.
- 16.2. De toepasselijkheid van het Weens Koopverdrag (United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods) wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
- 16.3. **Eventuele geschillen die in het kader van de uitvoering van door Woonbron aan de Wederpartij opgedragen prestaties mochten ontstaan, zullen, voor zover zij in der minne niet kunnen worden geschikt, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam, tenzij dwingendrechtelijk anders voorgeschreven.**
- 16.4 **In afwijking van lid 3 van dit artikel kunnen partijen in voorkomende gevallen gezamenlijk kiezen voor geschillenbeslechting door middel van arbitrage. Alsdan zal een akte van compromis worden getekend.**

#### Artikel 17 Prijs, meerwerk en minderwerk

- 17.1. **De overeengekomen prijs/aanneemsom is vast tot einde werk en wijzigingen in loonkosten en materiaalprijzen zijn niet verrekenbaar, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.**
- 17.2 **Indien blijkt dat extra werkzaamheden noodzakelijk zijn of dat de opdracht gewijzigd moet worden, zal de Wederpartij dit vooraf met Woonbron overleggen. Bij goedkeuring dient Woonbron dit schriftelijk te bevestigen. Dit geldt ook voor minderwerk (dit is inclusief stelposten). Mondelinge afspraken dienen te worden aangetoond door de partij die zich erop beroept.**
- 17.3 **In geval van meer- of minderwerk dient de daarop betrekking hebbende factuur**

**vergezeld te gaan van de in lid 1 van deze bepaling bedoelde bevestiging.**

- 17.4. **Bij verrekening van meer en minderwerk gelden de overeengekomen eenheidsprijzen uit de offerte of open begroting.**

#### Artikel 18 Facturering en betaling

- 18.1. **Betaling vindt slechts plaats na ontvangst van een factuur.**
- 18.2. **Facturen van de Wederpartij dienen te voldoen aan de in de Bijlage 2 opgenomen Factuur- en betaalvoorwaarden van Woonbron en aan de wettelijke vereisten.**
- 18.3. **Facturen die naar de mening van Woonbron niet voldoen aan de gestelde eisen, worden door Woonbron niet geaccepteerd en onder aangeven van de reden van weigering aan de Wederpartij afgewezen. Woonbron is derhalve niet gehouden tot betaling van de factuur evenmin van eventuele rente en kosten alvorens de factuur voldoet aan de gestelde eisen.**
- 18.4 **Woonbron betaalt de door haar op basis van de Overeenkomst verschuldigde bedragen binnen 30 dagen nadat de factuur is geaccepteerd en nadat is vastgesteld dat de desbetreffende opdracht naar behoren is afgehandeld.**
- 18.5 **Indien goederen, diensten of werken niet beantwoorden aan de Overeenkomst, is Woonbron bevoegd om de betaling geheel of gedeeltelijk op te schorten.**
- 18.6 **Woonbron kan te allen tijde enige verplichting, al dan niet opeisbaar, verrekenen met een vordering op de Wederpartij. Het recht van de Wederpartij om zijn eventuele vorderingen op Woonbron te verrekenen wordt uitdrukkelijk uitgesloten.**

#### Artikel 19 Ontbinding

**Woonbron heeft – onverminderd haar overige wettelijke rechten - het recht de Overeenkomst**

zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien:

- a. artikel 4.4 van de Algemene Voorwaarden wordt geschonden;
- b. de **Wederpartij** een besluit tot ontbinding van de rechtspersoon of onderneming heeft genomen;
- c. de zeggenschap van de **Wederpartij** bij een ander komt te rusten dan tijde van de Overeenkomst;
- d. ten aanzien van de **Wederpartij** faillissement is aangevraagd danwel uitgesproken of, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is aangevraagd of verleend;
- e. de **Wederpartij** fuseert, splitst of op enerlei wijze (een deel van) zijn bedrijf overdraagt buiten het concern waartoe de betreffende partij bij het sluiten van de Overeenkomst behoorde;
- f. **indien de Wederpartij danwel een door haar ingeschakelde derde zich schuldig heeft gemaakt aan bedrog, fraude, diefstal of verduistering.**

Een ontbinding als bedoeld in dit lid dient terstond door middel van een aangetekend schrijven te geschieden.

#### [Artikel 20 Slotbepaling](#)

Deze Algemene Voorwaarden kunnen worden aangehaald als 'Algemene Voorwaarden Woonbron'.

# **MODULE I van toepassing op projecten met betrekking tot (planmatig en niet-planmatig) onderhoud**

## Artikel 1 Toepasselijkheid en definities

- 1.1. Deze Module I is naast de Algemene Bepalingen van toepassing op opdrachten met betrekking tot (planmatig en niet-planmatig) onderhoud en beheer, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 1.2. Begrippen die in deze Module I met een hoofdletter worden gebruikt, hebben de betekenis die aan hen wordt gegeven in artikel 1 van de Algemene Bepalingen. In aanvulling op artikel 1 van de Algemene Bepalingen gelden de aanvullende definities:  
Opdrachtgever: Stichting Woonbron  
Opdrachtnemer: de in de (raam-)Overeenkomst of een opdrachtbon genoemd Wederpartij  
Woning: Woning(en), bedrijfs- en/of maatschappelijke onroerende zaak/zaken ed. in bezit van Woonbron

## Artikel 2 Algemene verplichtingen Opdrachtnemer

- 2.1. De Opdrachtnemer is verplicht de opgedragen werkzaamheden uit te voeren overeenkomstig hetgeen in deze Algemene Voorwaarden is bepaald, tenzij tussen partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen is en voorts naar de maatstaven van goed en deugdelijk werk.
- 2.2. Bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden moet de Opdrachtnemer - onverminderd zijn eigen verantwoordelijkheid te handelen als een deskundig Opdrachtnemer - gevolg geven aan de orders en aanwijzingen van Woonbron.
- 2.3. De wijze van uitvoering van de werkzaamheden moet zodanig zijn dat voor de Opdrachtgever dan wel voor derden geen

nodeloze hinder is te duchten. De Opdrachtnemer dient de werkzaamheden zodanig uit te voeren dat daardoor schade aan persoon, goed en milieu zoveel mogelijk wordt beperkt.

- 2.4. De Opdrachtnemer draagt zorg voor orde en veiligheid op de plaats waar de opgedragen werkzaamheden worden verricht.
- 2.5. De Opdrachtnemer draagt zorg voor de tijdige verkrijging van vergunningen, ontheffingen en dergelijke beschikkingen die eventueel nodig zijn voor de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden.
- 2.6. De Opdrachtnemer dient te allen tijde de in het kader van de door hem uitgevoerde werkzaamheden van belang zijnde wettelijke voorschriften en andere beschikkingen van overheidswege correct en adequaat na te volgen.
- 2.7. De Opdrachtnemer is verplicht tot geheimhouding van alle informatie en gegevens van Opdrachtgever jegens derden. Opdrachtnemer zal in het kader van de opdracht alle mogelijke voorzorgsmaatregelen nemen ter bescherming van de belangen van de Opdrachtgever.

## Artikel 3 Algemene verplichtingen Opdrachtgever

- 3.1. Opdrachtgever draagt er zorg voor dat de Opdrachtnemer toegang krijgt tot de Woning waarin de opgedragen werkzaamheden moeten worden verricht.
- 3.2. Opdrachtgever laat zich in alle zaken die de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden betreffen vertegenwoordigen.

## Artikel 4 Aanvang werkzaamheden in het geval van niet-planmatig onderhoud

- 4.1. De Opdrachtnemer mag geen werkzaamheden uitvoeren zonder een door Opdrachtgever uitgeschreven opdrachtbon met bijbehorende werkomschrijving.
- 4.2. In geval van onderhoud dient met de opgedragen werkzaamheden te worden

aangevangen voor of op de op de opdrachtbon vermelde uiterste aanvangsdatum. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd.

- 4.3. In geval van reparatieverzoeken dienen de opgedragen werkzaamheden te worden aangevangen binnen de periode die correspondeert met de op de opdrachtbon aangegeven (gereed voor) datum. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd.
- 4.4. De Opdrachtnemer informeert Opdrachtgever wekelijks betreffende de voortgang van de niet –planmatig onderhoudswerkzaamheden.

#### Artikel 5 Aanvang werkzaamheden, uitvoeringsduur en korting in het geval van planmatig onderhoud

- 5.1. De datum van aanvang van de werkzaamheden en de uitvoeringsduur worden schriftelijk overeengekomen in de opdrachtverstrekking
- 5.2. Indien er schriftelijk wordt gecommuniceerd met klanten over uit te voeren werkzaamheden wordt in overleg met Opdrachtgever, bepaald op welke wijze dit gebeurt. Als wordt overeengekomen dat de communicatie rechtstreeks vanuit de Opdrachtnemer geschiedt, dan dient de betreffende brief ter goedkeuring overgelegd te worden aan Opdrachtgever.
- 5.3. Bij te late oplevering, die aan de Opdrachtnemer toe te rekenen is, is Opdrachtgever gerechtigd de aannemingssom te korten met een bedrag zoals schriftelijk met de Opdrachtnemer is overeengekomen, onverminderd het recht van Opdrachtgever op verdere schadevergoeding. Indien geen bedrag is overeengekomen, geldt een korting van € 75,- (zegge: vijfenzeventig euro) per te laat opgeleverde kalenderdag. Wanneer de werkzaamheden meerdere Woning betreffen, geldt het overeengekomen, danwel het bovengenoemde bedrag per kalenderdag per te laat opgeleverde Woning.

#### Artikel 6 Algemene uitvoeringsvoorschriften

- 6.1. Eventuele ongevallen, conflicten met klanten of anderszins ongewone gebeurtenissen in het kader van de opgedragen werkzaamheden moeten door de Opdrachtnemer terstond worden gemeld aan Opdrachtgever.
- 6.2. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden komen in elk geval de volgende kosten voor rekening van de Opdrachtnemer
  - a. tijdelijke aansluitingen;
  - b. aanleg en verwijderen van terreinleidingen;
  - c. verbruik van gas, water, elektriciteit en telefoon;
  - d. precario;
  - e. noodzakelijke herbestrating van openbare bestrating en andere noodzakelijke bijkomende herstelwerkzaamheden.
- 6.3. De Opdrachtnemer is slechts gerechtigd tot gebruik van collectieve voorzieningen (b.v. elektra in een gemeenschappelijke ruimte) na voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever. Daarbij kan een vergoeding worden afgesproken die later bij de afhandeling van de factuur op het te betalen bedrag in mindering wordt gebracht.
- 6.4. Wanneer de Opdrachtnemer in het kader van de opgedragen werkzaamheden gebruik wenst te maken van zwaar materieel als steigers, opslag- en afvalcontainers, kango's en dergelijke moet hij daarvoor vooraf schriftelijke toestemming verkrijgen van Opdrachtgever.
- 6.5. De opgedragen werkzaamheden worden binnen de gebruikelijke werktijden uitgevoerd. Daartoe maakt de Opdrachtnemer voor zover nodig, rechtstreeks afspraken met de klant van de Woning waar de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd.
- 6.6. De Opdrachtnemer dient de opgedragen werkzaamheden zoveel mogelijk met dezelfde werknemers uit te voeren.

- 6.7. De omgeving waarin de opgedragen werkzaamheden worden verricht moet na afronding in dezelfde staat worden teruggebracht als aangetroffen bij de aanvang van de werkzaamheden. Alle materiaalresten dienen te worden verwijderd. Zo nodig wordt schoongemaakt.
- 6.8. De Opdrachtnemer verplicht zich al het nodige te doen om te bereiken dat derden in het algemeen en klanten van Opdrachtgever in het bijzonder, van de opgedragen werkzaamheden zo min mogelijk overlast en/of hinder ondervinden.
- 6.9. Uit de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden voorkomend afval dient zo snel mogelijk te worden afgevoerd.
- 6.10. De Opdrachtnemer dient zich te allen tijde op de hoogte te stellen van de staat en toestand van de omgeving waarin hij de opgedragen werkzaamheden dient te verrichten. Zo nodig neemt hij schadevoorkomende maatregelen.
- 6.11. De tijdstippen waarop de Opdrachtnemer wegens vakantieperiodes geen werkzaamheden kan uitvoeren, worden tijdig en schriftelijk aan Opdrachtgever gemeld. Naar aanleiding van de melding kunnen afspraken worden gemaakt over eventuele gedeeltelijke beschikbaarheid van (personeel van) de Opdrachtnemer voor noodgevallen.
- 6.12. Personeel van de Opdrachtnemer belast met de uitvoering moet zich als werknemer van de Opdrachtnemer kunnen legitimeren.

#### Artikel 7 Technische uitvoeringsvoorschriften

- 7.1. Bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden dient de Opdrachtnemer de volgende technische voorschriften in acht te nemen:
- a. de voorschriften en normen, zoals die zijn opgenomen in de bij de opdracht behorende werkschrijving c.q. prestaties;
  - b. de voorschriften, zoals opgenomen in de laatste versies van het ter plaatse geldende bouwbesluit en de bouwverordening, alsmede de

- specifieke normen en voorschriften zoals door de branche gehanteerd;
- c. de gedragsnormen behorende bij de Algemene Voorwaarden, welke zijn aangehecht;
  - d. de van toepassing zijnde regelgeving.

#### Artikel 8 Schade tijdens uitvoering

- 8.1. Alle schaden veroorzaakt in verband met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden, zijn voor rekening van de opdrachtnemer, tenzij deze aannemelijk maakt dat de schade veroorzaakt is door handelen c.q. nalaten van personen, voor wie hij niet verantwoordelijk is.
- 8.2. De opdrachtnemer vrijwaart opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schaden, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel.

#### Artikel 9 Verzekering

- 9.1. Opdrachtnemer heeft, indien overeengekomen, voor de duur van het werk een zogenaamde C.A.R.+ verzekering gesloten, mede ten behoeve van alle bij het werk betrokken partijen, waardoor het werk afdoende wordt verzekerd.
- 9.2. Onder deze verzekering zijn begrepen: verlies of beschadiging uit eigen gebrek, constructiefouten, fouten in het ontwerp, ondeugdelijke materialen en onvoldoende deskundigheid, één en ander met terzijdestelling van het bepaalde in de artikelen 249 en 276 van het Wetboek van Koophandel.
- 9.3. Aannemersmaterieel, waaronder werktuigen, keten, loodsen, de inventaris daarvan, gereedschappen, machines etc. alsmede eigendommen van directie en personeel van de betrokkenen, is van de verzekering uitgesloten en Opdrachtgever aanvaardt hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.
- 9.4. De Opdrachtnemer zal een verzekering sluiten tegen aansprakelijkheid op ten minste door de Wet Aansprakelijkheidsverzekering Motorrijtuigen (W.A.M.) gestelde condities,

voortvloeiend uit het gebruik van rij- en voertuigen of materieel, waarvoor volgens de W.A.M. een verzekeringsplicht bestaat. De Opdrachtnemer is gehouden de polis(sen) voor deze verzekering aan Opdrachtgever te overleggen.

- 9.5. De Opdrachtnemer is verplicht met het oog op aard en omvang van het uit te voeren werk voldoende verzekerd te zijn tegen wettelijke aansprakelijkheid in verband met de uitvoering van het werk.
- 9.6. Eventuele schade-uitkeringen uit hoofde van de C.A.R. + verzekering zullen uitsluitend aan Opdrachtgever plaatsvinden en worden door Opdrachtgever uitbetaald aan de Opdrachtnemer die de schade herstelt of voor wiens rekening de schade in eerste aanleg kwam, één en ander naar gelang van de voortgang en de kwaliteit van het (herstel-)werk.
- 9.7. De aansprakelijkheid - voortvloeiende uit de Overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde bepalingen of uit de wet - wordt niet beperkt, verminderd of gewijzigd door enige bepaling betreffende verzekering in de Overeenkomst, zodat de toepasselijke eigen risico's als vermeld in de polis, evenals niet onder de verzekering gedekte schaden en/of vorderingen voor rekening van de desbetreffende aansprakelijke partij blijven. Bovendien zijn deze bedragen verrekenbaar met de openstaande of nog niet betaalde betalingstermijnen.

#### Artikel 10 Oplevering bij mutatieonderhoud, niet zijnde planmatig onderhoud

- 10.1. In geval van mutatieonderhoud zal de Opdrachtnemer de Opdrachtgever melden wanneer de opgedragen werkzaamheden gereed zijn gekomen. Alsdan zal Opdrachtgever de werkzaamheden opnemen. Als opleveringsdatum dient de (gereed voor) datum die in de opdrachtbon staat vermeld te worden aangehouden.
- 10.2. Wanneer de opname aanleiding geeft tot goedkeuring van het werk wordt dit door Opdrachtgever, vastgelegd op een opleveringsformulier, tenzij sprake is van

een werk met een geldelijk belang van € 2.500,-- of minder, in welk geval geen formulier behoeft te worden ingevuld. Op het opleveringsformulier worden die gebreken vermeld die de Opdrachtnemer nog dient te verhelpen, doch die niet zo ernstig zijn dat zij de goedkeuring van de werkzaamheden in de weg staan. Deze gebreken dienen zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen vijf werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, te worden verholpen. Opdrachtgever controleert of de vermelde tekortkomingen zijn weggenomen en maakt bij goedkeuring een aantekening op het opleveringsformulier.

- 10.3. In geval de opname aanleiding geeft tot afkeuring wordt dit door Opdrachtgever eveneens vastgelegd op een opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden de gebreken vermeld die aanleiding hebben gegeven tot de afkeuring. De Opdrachtnemer moet deze tekortkomingen zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen vijf werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, verhelpen. Alsdan vindt opnieuw een opname plaats volgens de regels als in dit artikel beschreven.

#### Artikel 11 Oplevering bij klachtenonderhoud, niet zijnde planmatig onderhoud

- 11.1. In geval van klachtenonderhoud vindt melding van het gereedkomen van de opgedragen werkzaamheden plaats door middel van het retourneren van de door de betrokken klant voor "uitvoering gereed" getekende opdrachtbon aan Opdrachtgever. Als opleveringstermijn dient de ( gereed voor ) datum die op de opdrachtbon staat vermeld te worden aangehouden.
- 11.2. Opdrachtgever kan controles laten uitvoeren, als ook de werkzaamheden afkeuren. Het in voorkomende gevallen geen gebruik maken van deze bevoegdheid vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer voor de deugdelijkheid van de werkzaamheden.

## Artikel 12 Toezicht en oplevering bij planmatig

### onderhoud

- 12.1. Opdrachtgever kan tijdens de uitvoering controles laten uitvoeren als ook de werkzaamheden afkeuren. Een dergelijk toezicht vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer voor de deugdelijkheid van de werkzaamheden.
- 12.2. De Opdrachtnemer dient de uitgevoerde werkzaamheden na voltooiing bij Opdrachtgever gereed te melden. Opdrachtgever neemt de werkzaamheden op. Wanneer de opname aanleiding geeft tot goedkeuring van het werk wordt zulks door Opdrachtgever vastgelegd op een opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden die gebreken vermeld die de aannemer nog dient te verhelpen, doch die niet zo ernstig zijn dat zij aan goedkeuring van de werkzaamheden in de weg staan. Deze gebreken dienen zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen vijftien werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier te worden verholpen. Opdrachtgever controleert of de vermelde tekortkomingen zijn weggenomen en maakt bij goedkeuring een aantekening op het opleveringsformulier.
- 12.3. In geval de opname aanleiding geeft tot afkeuring wordt zulks Opdrachtgever eveneens vastgelegd op een opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden de gebreken vermeld die aanleiding hebben gegeven tot de afkeuring. De Opdrachtnemer moet deze tekortkomingen zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen vijftien werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier verhelpen. Alsdan vindt opnieuw een opname plaats volgens de regels als in dit artikel beschreven.

## Artikel 13 Wet

### Ketenaansprakelijkheid/Verleggingsregeling BTW

- 13.1. Zo vaak als Opdrachtgever dit nodig acht, maar minimaal elk kwartaal, dient de Opdrachtnemer een verklaring omtrent zijn betalingsgedrag van de Belastingdienst en de Bedrijfsvereniging te overleggen. Deze verklaring mag niet ouder zijn dan drie maanden.
- 13.2. Opdrachtgever zal het gedeelte van door de Opdrachtnemer gefactureerde bedragen dat betrekking heeft op de door de Opdrachtnemer in verband met de opgedragen werkzaamheden verschuldigde loonbelasting en sociale premies, storten op een geblokkeerde rekening (G-rekening) van de Opdrachtnemer. Opdrachtgever hanteert hiervoor een minimaal vast percentage van het totale factuurbedrag exclusief BTW, waarbij het percentage afhankelijk is van de branche waarin Opdrachtnemer opereert. Deze percentages zijn vermeld in Bijlage 2 Factuurvoorwaarden. In voorkomende gevallen is Opdrachtgever gerechtigd de bedragen die overeenkomen met de sociale premies en loonbelasting direct te storten naar de bevoegde belastingdienst. Opdrachtgever zal deze stortingen in mindering brengen op de betalingen aan de Opdrachtnemer. Voordat Opdrachtgever daartoe overgaat zal zij de Opdrachtnemer inlichten.
- 13.3. De Opdrachtnemer zal Opdrachtgever op verzoek onverwijld de gegevens verschaffen voor het voeren van de ingevolge de Wet Ketenaansprakelijkheid voorgeschreven administratie van de uitgevoerde werkzaamheden. Zo dient de Opdrachtnemer op aanvraag van Opdrachtgever een overzicht te verschaffen van zijn werknemers die de werkzaamheden uitvoeren, met hun BSN-nummer.
- 13.4. Het is de Opdrachtnemer zonder toestemming van Opdrachtgever niet toegestaan de opgedragen werkzaamheden geheel of gedeeltelijk verder uit te besteden danwel voor de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden gebruik te maken van personeel dat door derden



beschikbaar wordt gesteld. Aan toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Een van de voorwaarden bij doorbesteding is in elk geval dat de Opdrachtnemer de in dit artikel opgenomen bepalingen overeenkomstig van toepassing verklaart in zijn overeenkomst met de door hem in te schakelen Opdrachtnemer.

- 13.5. De Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor alle aanspraken in verband met het niet afdragen van loonbelasting en sociale premies, ook die van eventuele door hem ingeschakelde Opdrachtnemer(s).
- 13.6. Het is de Opdrachtnemer verboden de delen van zijn vorderingen op Opdrachtgever, die op de G-rekening te storten bedragen betreffen, te cederen danwel te verpanden.
- 13.7. De in verband met het werk verschuldigde BTW wordt verlegd en wordt door Opdrachtgever op aangifte voldaan. De Opdrachtnemer mag geen BTW vermelden op zijn facturen. Deze dienen te zijn voorzien van de mededeling "BTW verlegd" met vermelding van het toegepaste btw-tarief.
- 13.8. De Opdrachtnemer verplicht zich voorts te voldoen aan alle verplichtingen die voor de aannemer voortvloeien uit de Uitvoeringsregeling Invorderingswet 1990 en de Uitvoeringsregeling Ketenaansprakelijkheid Premie Werknemersverzekeringen.

#### [Artikel 13a Wet aanpak Schijnconstructies](#)

- 13a.1. Opdrachtnemer is verplicht om aan onderaannemers en andere hulppersonen waarvan hij gebruik maakt bij het uitvoeren van de overeenkomst op te leggen dat zij de bepalingen in deze overeenkomst respecteren en te bepalen dat Woonbron jegens die onderaannemers en/of hulppersonen rechtstreeks nakoming van de bepalingen in deze overeenkomst kan af dwingen.
- 13a.2. Opdrachtnemer is verplicht om naar behoren te voldoen aan zijn financiële verplichtingen uit hoofde van door hem afgesloten arbeidsovereenkomsten, van

toepassing zijnde collectieve arbeidsovereenkomsten en de wet. De betalingsverplichtingen welke voortvloeien uit arbeidsovereenkomst(en) en/of uit collectieve arbeidskomst(en) dient Opdrachtnemer stipt na te komen. Opdrachtnemer dient ervoor zorg te dragen en te controleren dat door hem ingeschakelde onderaannemers en/of hulppersonen eveneens aan deze verplichting voldoen. Opdrachtnemer vrijwaart Woonbron volledig tegen aanspraken van werknemers en/of werknemers van derden ter zake het niet voldoen aan deze verplichtingen.

- 13a.3. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de nakoming van de uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen uit de belastingwetgeving en de sociale zekerheidswetgeving, waaronder begrepen verplichtingen die verband houden met het Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV). De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen alle aanspraken ter zake. Indien de Opdrachtgever geconfronteerd wordt met een naheffing, worden deze kosten een-op-een verhaald op de Opdrachtnemer.
- 13a.4. De Opdrachtnemer dient op verzoek van Opdrachtgever prompt bewijsstukken te overhandigen waaruit blijkt dat de onder 13a.2 en 13a.3 genoemde verplichtingen correct worden nagekomen. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt Opdrachtnemer jegens Opdrachtgever een boete ter grootte van het bedrag van de opdracht. Het niet nakomen van deze verplichting door Opdrachtnemer geeft Opdrachtgever het recht om de overeenkomst onmiddellijk te beëindigen zonder dat aan Opdrachtnemer enige vergoeding toekomt.

#### [Artikel 13b. Wet arbeid vreemdelingen](#)

- 13b.1 De Opdrachtnemer wordt geacht bekend te zijn met hetgeen in de Wet arbeid vreemdelingen (Wav) bepaald is omtrent het verbod om vreemdelingen in Nederland

- arbeid te laten verrichten zonder tewerkstellingsvergunning. De Opdrachtnemer staat er voor in dat hij alle hem in het kader van de Wet Arbeid Vreemdelingen opgelegde verplichtingen tijdig en correct zal nakomen.
- 13b.2 De Opdrachtnemer verplicht zich ertoe de verplichtingen die hem op grond van het vorige lid van dit artikel zijn opgelegd ook op te leggen aan alle onderaannemers die hij ten behoeve van de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden inschakelt en de nakoming van deze verplichting ten genoegen van Opdrachtgever aan te tonen.
- 13b.3 De Opdrachtnemer stelt mede namens de Opdrachtgever de identiteit vast van alle op het werk aanwezige vreemdelingen als bedoeld in artikel 15 Wav en controleert de identiteitsbewijzen en de tewerkstellingsvergunningen van deze vreemdelingen op echtheid en geldigheid. De Opdrachtnemer bewaart mede namens de Opdrachtgever kopieën van deze documenten in zijn administratie als bedoeld in artikel 15 Wav tot tenminste 5 (vijf) jaar na het einde van het kalenderjaar waarin de opgedragen werkzaamheden plaatsvinden. De Opdrachtnemer kan hierbij gebruikmaken van elektronische middelen. De Opdrachtgever, dan wel de door hem aangewezen persoon, kan op ieder willekeurig moment de naleving door de Opdrachtnemer van de Wav en deze bepaling controleren. Op eerste verzoek van de Opdrachtgever, dan wel de door hem aangewezen persoon, zal de Opdrachtnemer onverwijld de betreffende administratie en (opgeslagen) documenten overleggen.
- 13b.4 Alle aan de (niet)naleving verbonden gevolgen en kosten zijn voor rekening van de Opdrachtnemer. De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever voor de mogelijke gevolgen, daaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen de oplegging van een eventuele administratieve boete, ingeval van een tekortkoming in de nakoming van de in de vorige leden opgelegde verplichtingen. De Opdrachtgever

zal deze boetes aan de Opdrachtnemer doorbelasten en de Opdrachtnemer zal deze op eerste verzoek aan de Opdrachtgever vergoeden dan wel zal de Opdrachtgever deze boetes verrekenen met de (termijn)betaling(en) door de Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer te doen, zonder dat deswege een ingebrekestelling nodig is en ongeacht een eventueel bezwaar of beroep van de Opdrachtnemer tegen de opgelegde boete. Het voorgaande laat alle overige rechten en aanspraken van de Opdrachtgever onverlet.

#### [Artikel 14 Betaling](#)

Ter zake wordt verwezen naar artikel 18 van de Algemene Bepalingen en Bijlage 2.

#### [Artikel 15 Meer- en minderwerk](#)

Ter zake wordt verwezen naar artikel 17 van de Algemene Bepalingen.

#### [Artikel 16 Verantwoordelijkheid na oplevering bij mutatieonderhoud \(niet-planmatig\) en bij planmatig onderhoud](#)

- 16.1. Gedurende drie maanden na de dagtekening van het opleveringsformulier is de Opdrachtnemer gehouden op eerste aanzegging, alle gebreken aan zijn werk/tengevolge van zijn werk welke binnen deze termijn aan de dag treden, te herstellen.
- 16.2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is de Opdrachtnemer, na afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde onderhoudstermijn, slechts aansprakelijk voor de gebreken aan zijn werk/ten gevolge van zijn werk die voor zijn rekening en risico komen en die door Opdrachtgever tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, danwel bij de opname, redelijkerwijs niet te onderkennen waren. De vordering van Opdrachtgever uit deze aansprakelijkheid is verjaard, nadat vijf jaar zijn verstreken na het moment dat hij het gebrek heeft ontdekt, danwel redelijkerwijs had kunnen ontdekken.

16.3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties wanneer deze in de werkomschrijving c.q. prestaties zijn opgenomen.

#### Artikel 17 Verantwoordelijkheid na oplevering bij klachtenonderhoud (niet-planmatig)

17.1. Gedurende drie maanden na ontvangst door Opdrachtgever van de door de betrokken klant voor akkoord getekende opdrachtbon, is de Opdrachtnemer gehouden op eerste aanzegging alle gebreken aan zijn werk/tengevolge van zijn werk die binnen deze periode aan de dag treden, zo snel mogelijk te herstellen.

17.2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is de Opdrachtnemer na afloop van de daarin bedoelde onderhoudstermijn slechts aansprakelijk voor gebreken aan zijn werk / tengevolge van zijn werk die voor zijn rekening en risico komen. Wanneer de controle door Opdrachtgever heeft plaatsgevonden, geldt als aanvullende voorwaarde voor aansprakelijkheid dat deze de desbetreffende gebreken bij die controle redelijkerwijs niet had kunnen onderkennen. De vordering van Opdrachtgever uit deze aansprakelijkheid is verjaard, nadat vijf jaar zijn verstreken na het moment dat hij het gebrek heeft ontdekt, danwel redelijkerwijs had kunnen ontdekken.

17.3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties wanneer deze in de werkomschrijving c.q. prestaties zijn opgenomen.

#### Artikel 18 Arbeidsomstandigheden

18.1 De Opdrachtnemer is in het kader van de uitvoering van het werk gehouden alle hem ingevolge de Arbeidsomstandighedenwet, het Arbeidsomstandighedenbesluit (staatsblad 1997, 60) en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften opgelegde verplichtingen tijdig en correct na te komen. De Opdrachtnemer vrijwaart

Opdrachtgever tegen aanspraken van derden die verband houden met het niet, niet tijdig of niet correct nakomen van deze verplichtingen.

18.2. Elk jaar dient de Opdrachtnemer aan te tonen dat de door hem op basis van artikel 5.1 van de Arbeidsomstandighedenwet op te stellen algemene risico-inventarisatie en -evaluatie van bedrijfseigen activiteiten (BRIE) mede is afgestemd op de uit het contract voortvloeiende werkzaamheden en daarin verwoorde rechten en verplichtingen.

De Opdrachtnemer kan dit aantonen door:

- het ter hand stellen aan de corporatie van deze BRIE, of
- het overleggen van een Veiligheids Certificaat Aannemers (VCA) waarop de werkzaamheden uit het contract vermeld staan, of
- het overleggen van een verklaring van een gecertificeerde Arbodienst, waarin zij verklaart dat de Opdrachtnemer zijn BRIE mede heeft afgestemd op de werkzaamheden uit het contract.

De Opdrachtnemer zal de werkzaamheden uitvoeren overeenkomstig de in de BRIE of VCA aangegeven procedure en werkwijze.

18.3. Wanneer in verband met de opgedragen werkzaamheden een veiligheids- en gezondheidsplan en/of een veiligheids- en gezondheidsdossier moet worden opgesteld, dan wel coördinatoren moeten worden aangewezen, zal zulks in de werkomschrijving c.q. prestaties worden aangegeven.

18.4. Wanneer sprake is van een veiligheids- en gezondheidsplan zal de Opdrachtnemer instaan voor de tijdige, correcte en volledige uitvoering daarvan.

18.5. Wanneer sprake is van de aanwijzing van een coördinator uitvoeringsfase en de aanwijzing daarvan wordt opgedragen aan de Opdrachtnemer zal deze ervoor instaan dat de door de aangestelde coördinator(en) uit te voeren taken, zoals omschreven in artikel 2.34 van het Arbeidsomstandighedenbesluit tijdig, correct en volledig zullen worden uitgevoerd.

18.6. Indien de Opdrachtnemer of de coördinator uitvoeringsfase tijdens de werkzaamheden bijzondere risico's of bouwkundige en technische kenmerken, die voor de veiligheid en gezondheid van de medewerkers van Opdrachtgever bij toekomstige onderhoudswerkzaamheden van belang zijn, signaleert die afwijken van de risico's of kenmerken aangegeven in de opdracht, dient hij deze schriftelijk te melden aan Opdrachtgever. Deze melding is te beschouwen als V&G-dossier uitvoeringsfase.

#### [Artikel 19 Milieu](#)

Wanneer bij de uitvoering van de werkzaamheden voorwerpen of stoffen worden aangetroffen waarvan de aanwezigheid niet in de werkomschrijving c.q. prestaties is vermeld en waarvan redelijkerwijs geacht kan worden dat deze

schade kunnen toebrengen aan personen, goederen of het milieu, brengt de Opdrachtnemer dit onmiddellijk mondeling en schriftelijk ter kennis van Opdrachtgever. Hij neemt terstond, zo mogelijk in overleg met Opdrachtgever, de door omstandigheden vereiste veiligheidsmaatregelen.

#### [Artikel 20 Tussentijdse beëindiging en ingebrekestelling](#)

Ter zake wordt verwezen naar artikel 12 en artikel 19 van de Algemene Bepalingen.

#### [Artikel 21 Geschillenbeslechting](#)

Ter zake wordt verwezen naar artikel 16 van de Algemene Bepalingen.

## **MODULE II van toepassing op projecten met betrekking tot renovatie en nieuwbouw**

### Artikel 1 Toepasselijkheid

Deze module van de Algemene Voorwaarden is van toepassing op opdrachten met betrekking tot renovatie, woningbouw en utiliteitsbouw. De Algemene Bepalingen (artikelen 1 tot en met 20) van de Algemene Voorwaarden zijn niet van toepassing op deze opdrachten; (enkel) de Algemene Projectvoorwaarden Woonbron zijn hierop van toepassing.

### Artikel 2 Bestek, administratief deel (Algemene Projectvoorwaarden)

De Algemene Projectvoorwaarden Woonbron (Bestek, administratief deel) van Stichting Woonbron liggen bij Woonbron ter inzage en zijn aldaar op aanvraag kosteloos verkrijgbaar.

## **BIJLAGE 1 GEDRAGSNORMEN**

voor personen die werken voor Woonbron

Zij:

- komen hun afspraken na
- informeren klanten waarvoor zij komen en legitimeren zich
- voeren hun werkzaamheden vakkundig uit en ruimen de rommel op
- melden schade aan huurders en aan Woonbron
- vragen of de klant tevreden is
- presenteren zich representatief en verzorgd
- gebruiken geen alcohol tijdens het werk
- veroorzaken geen overlast met radio's of taalgebruik
- werken zelfstandig
- zetten een optimale prestatie neer
- nemen initiatieven zonder angst voor fouten
- voorkomen verspilling van energie
- stellen zich hulpvaardig op
- wisselen informatie uit
- spreken elkaar aan op geleverde kwaliteit
- werken veilig voor zichzelf en de omgeving
- maken gebruik van goed en deugdelijk materiaal en materieel

## **BIJLAGE 2 FACTUUR- EN BETAALVOORWAARDEN WOONBRON**

### **Orderadministratie**

Voor een snelle en efficiënte afhandeling en betaling van facturen, werkt Woonbron (Opdrachtgever) voor haar gehele inkoop met een orderadministratie. De order is gekoppeld aan de interne Opdrachtgever en het budget, waardoor uw factuur door Woonbron te verwerken is.

Voor u als Opdrachtnemer betekent dit concreet:

- Alle opdrachten van Woonbron worden gegeven onder een uniek ordernummer (ook wel orderreferentie en/of opdrachtnummer),
- U ontvangt dit nummer van de Opdrachtgever bij Woonbron,
- Dit ordernummer vermeldt u duidelijk zichtbaar op de factuur.
- De getekende order, opdracht of termijnstaat wordt door u als bijlage bij de factuur gevoegd.

### **Factuurvereisten**

Daarnaast vragen wij uw aandacht voor een aantal specifieke factuurvereisten, waarvan de meeste wettelijke vereisten zijn. Op elke factuur die u stuurt moeten (minimaal) de volgende gegevens staan:

- uw naam en adres,
- onze naam en adres met toevoeging van regio of afdeling (let op juiste tenaamstelling),
- uw IBAN bankrekening en (indien van toepassing) IBAN G-rekening,
- uw KvK-nummer en uw btw-nummer,
- het factuurnummer en de factuurdatum,
- datum waarop de goederen of diensten zijn geleverd,
- de hoeveelheid en soort geleverde goederen,
- de aard en de soort geleverde diensten.

Voor elk btw-tarief of vrijstelling moet op de factuur vermeld staan:

- de prijs per stuk of eenheid, exclusief btw,
- eventuele kortingen als die niet in deze prijs zijn opgenomen,
- het toegepaste btw-tarief, ook in geval van de verleggingsregeling,
- bij toepassing van meer dan één btw-tarief een duidelijke splitsing hierin, ook in geval van de verleggingsregeling,
- bij toepassing van de verleggingsregeling: het btw-nummer van Woonbron,
- de vergoeding (de prijs exclusief btw),
- het btw-bedrag.

Meer over facturen en factuureisen leest u op [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

### **Wet Ketenaansprakelijkheid**

#### Vast percentage G-rekening

Woonbron stort een (minimaal) vast percentage van het totale factuurbedrag/de aanneemsom exclusief btw op uw G-rekening. Dit percentage is als volgt berekend:

De Belastinginspecteur heeft per branche een standaardverdeling tussen materiaal- en

arbeidskosten bepaald. Van dit aandeel arbeidskosten maakt Woonbron minimaal 30% over naar de G-rekening als dekking voor de loonheffing en sociale lasten. Het vaste percentage voor uw branche is berekend door deze twee percentages met elkaar te vermenigvuldigen.

Per branche worden de volgende vaste percentages G-rekening van het factuurbedrag/de aanneemsom gehanteerd:

1. Metselbedrijven: 27%
2. Vlechtbedrijven: 14%
3. Voegbedrijven: 27%
4. Schilders: 20%
5. Loodgieter, elektra, cv: 14 – 17 – 14 %
6. Grondwerken: 10%
7. Timmerbedrijf: 15 %
8. Stukadoors: 25 %
9. Staalconstructiebedrijven: 15 %
10. Tegelzetters: 17 %
11. Vloerenleggers: 24 %
12. Stratenmakers: 14 %
13. Slopers: 15 %
14. Dakdekkers: 12 %
15. Projecten (nieuwbouw en renovaties): 12%
16. Bouwkundige aannemers met gemengde werkzaamheden: 18%
17. Schoonmaakbedrijven en bedrijven voor tuinonderhoud/hoveniers: 27%

Dit percentage hanteren wij als minimum. Als u op dit moment een hoger percentage toepast, dan kunt u dit percentage vanzelfsprekend blijven aanhouden. Een lager percentage wordt niet geaccepteerd en zal door ons worden aangepast.

Woonbron verzoekt u op uw facturen het vaste percentage en het bedrag dat wij op uw G-rekening dienen te storten conform bovenstaande regeling, te vermelden.

#### Verleggingsregeling btw

Daarnaast dient u op uw facturen de verleggingsregeling btw toe te passen, met vermelding van het toegepaste/geldende btw-tarieven.

#### Verklaring van betalingsgedrag

Graag ontvangt Woonbron per kwartaal van Opdrachtnemer een verklaring van betalingsgedrag van de Belastingdienst. Dat kan via [info@woonbron.nl](mailto:info@woonbron.nl). Als uw verklaring ouder is dan drie maanden, is Woonbron helaas genoodzaakt een voorlopige betalingsstop door te voeren totdat uw actuele verklaring is ontvangen.

#### **Indienen van facturen**

Wij ontvangen uw factuur bij voorkeur digitaal, inclusief bijlagen in één PDF bestand. Deze stuurt u naar [facturen@woonbron.nl](mailto:facturen@woonbron.nl).

Verstuur uw facturen altijd conform de gegeven opdracht. Staat in de opdracht dat bepaalde bijlages vereist zijn, neem deze dan op. Voor vragen over de opdracht en de vereisten kunt u contact opnemen met uw Opdrachtgever.

Een factuur aan Woonbron richt u aan (tenzij anders vermeldt in opdracht):

Woonbron (*vul de regio of de afdeling in*)  
Postbus 2346  
3000 CH ROTTERDAM

**Afkeuren facturen**

Facturen zonder ordernummer of facturen die niet aan alle vereisten voldoen, nemen wij niet in behandeling. U ontvangt van ons dan een brief of e-mail met het verzoek om uw factuur op de juiste manier aan te leveren. Tijdige verwerking en betaling kunnen wij dan niet meer garanderen. Wanneer wij een factuur retourneren of afkeuren, zullen wij geen aanmaningskosten accepteren.

**Betaalvoorwaarden**

Woonbron betaalt facturen binnen 30 dagen na ontvangst, onder de voorwaarde dat de factuur is goedgekeurd door de Opdrachtgever binnen Woonbron.

Betaaltermijnen die Opdrachtnemer in zijn facturen noemt, en die afwijken van wat hiervoor is bepaald, gelden niet. Uw eventuele betalingsherinneringen die wij binnen 30 dagen ontvangen, worden door ons niet in behandeling genomen en beschouwen wij als niet-ontvankelijk.

**Overige gegevens**

- BTW nummer: NL00.27.68.860.B01
- RSIN: 27.68.860
- KvK: 24108291



## **BIJLAGE 3 SOCIAL RETURN VOORWAARDEN**

**Voorwaarden** met betrekking tot de inzet van **Social Return** tussen **Woonbron** en haar **opdrachtnemers** voor duurzame werk- en opleidingsplekken

### **Social Return on Investment (SROI)**

Woonbron vindt het belangrijk dat al haar opdrachtnemers een bijdrage leveren aan de samenleving en gebruikt haar positie als "lokale werkgever" om kansen te creëren voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Van al haar opdrachtnemers verwacht Woonbron een inspanning om bij de uitvoering van opdrachten, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt duurzaam in te zetten. Duurzaam betekent niet iemand voor hier en daar een klus en dan terug naar de uitkering, maar van broodbaan naar loopbaan. Hiervoor zijn vele mogelijkheden.

### **Uitgangspunt**

Opdrachtnemer levert in overleg met Woonbron een gedegen en verifieerbare bijdrage aan het creëren van duurzame werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt door ze te helpen aan werkervaringsplaatsen, stageplaatsen of een startkwalificatie door middel van opleiding. Het betreft hier mensen vanuit (een of meerdere van) de doelgroepen:

1. Uitkeringsgerechtigden WW;
  2. Participatiewet (mensen in de bijstand, Wajong, WSW, garantiebaan, WAO, WIA);
  3. Leerlingen BOL / BBL;
  4. Leerlingen van VSO / praktijkonderwijs, MBO niveau 1 en MBO niveau 2 en praktijkscholen;
  5. Uitkeringsgerechtigden 50 en 55+;
  6. Maatschappelijke activiteiten of inkopen bij een SW bedrijf.
- Zie ook hierna onder: 'Doelgroepen'.

### **New Horizon Social Impact**

Woonbron maakt voor de invulling van Social Return gebruik van de diensten van New Horizon Social Impact. Bij iedere gunning van een opdracht stuurt Woonbron de opdrachtnemer én New Horizon Social Impact een aanmeldingsformulier. New Horizon Social Impact plaatst de Social Return verplichting in de Social Return Monitor en registreert de inspanningen en de vastlegging van de uitvoering op basis van de door opdrachtnemer aangeleverde data. Naast het registreren en monitoren ondersteunt New Horizon Social Impact de opdrachtnemer indien dat gewenst is.

### **Drempelbedrag**

U bent als opdrachtnemer verplicht tot een Social Return bijdrage, indien u in een kalenderjaar één of meerdere opdrachten van Woonbron krijgt die gezamenlijk meer bedragen dan 20.000 euro inclusief btw; dan wordt de totale som van de opdrachten in dat jaar aangemerkt als Social Return waardig. Blijft de totale som van de opdrachten onder het genoemde drempelbedrag, dan bent u niet verplicht tot Social Return. Het staat u uiteraard wel vrij om Social Return toe te passen.

### **Inspanningsverplichting**

Met het indienen van een aanbieding gaat u akkoord met de in deze Bijlage opgenomen Social Return opgave. Uw Social Return verplichting wordt opgenomen in de opdracht die Woonbron verstrekt. U spant zich in om bij de uitvoering van de opdracht ten minste 5% van de (bruto)loonsom van de opdrachtwaarde te besteden aan de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, in de vorm van duurzame arbeidsplaatsen, het bieden van werkervaringsplaatsen of het creëren van stageplaatsen. Dit mag eventueel ook werk zijn buiten de verstrekte opdracht, zolang de inzet maar gelieerd is aan Woonbron. *Bijvoorbeeld door mensen uit de Woonbron omgeving in te zetten, of werken te doen met uitkeringsgerechtigden in de eigen Woonbron omgeving.*

### **Boeteclausule**

Indien uw bedrijf niet voldoet aan de overeengekomen verplichtingen op het gebied van Social Return, stuurt New Horizon Social Impact u een brief met een ingebrekestelling om alsnog aan de (resterende) SROI-verplichtingen te voldoen. Zolang niet aan een verplichting is voldaan, wordt het openstaande bedrag, ter grootte van het deel van de loonsom dat ten onrechte niet is ingezet, door Woonbron in mindering gebracht op het eerstvolgende (deel)factuurbedrag, dat door uw bedrijf in rekening wordt gebracht bij Woonbron voor de eerstvolgende opdracht.

### **Compensatie**

U kunt ook compensatieorders aanbieden, waarbij mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt ingezet kunnen worden. De waarde van de compensatieorders die een opdrachtnemer en Woonbron overeenkomen, moet ten minste 5% van de (bruto)loonsom van de opdrachtwaarde zijn. Ook een combinatie van bovengenoemde mogelijkheden is toegestaan, waarbij de totale waarde tenminste moet voldoen aan genoemde percentage. *Bijvoorbeeld het inzetten van bewoners van Woonbron die problematische schulden hebben en hen de kans bieden om schilder te worden onder begeleiding van een leermeester van het schildersbedrijf.*

### **Vragen?**

Heeft u vragen over de invulling van Social Return, dan kunt u contact opnemen met de Programma Manager Social Return, Johan Mulder, 06-53 17 35 89 of per e-mail [johan@newhorizon.nl](mailto:johan@newhorizon.nl).

U kunt ook kosteloos het *Handvat Social Return* aanvragen voor uitgebreide detail informatie. Of bezoek de website [www.newhorizonsocialimpact.nl](http://www.newhorizonsocialimpact.nl).

### **WERKWIJZE SOCIAL RETURN**

1. U bent als opdrachtnemer gehouden om minimaal 5% van de (bruto) loonsom van de opdrachtwaarde van de door Woonbron verstrekte opdracht(en) aan te wenden ten behoeve van inzet van mensen uit (een of meer van) de Social Return doelgroepen, wanneer de totale som van de opdrachten van Woonbron in één jaar groter is dan 20.000 euro inclusief btw. Voor het bepalen van de waarde van de inzet aan Social Return, worden minimaal de waarden uit de bouwblokken-tabel

- gehanteerd, eventueel aangevuld met door New Horizon Social Impact vastgestelde waarden voor een andere sociaal maatschappelijke activiteit.
3. U neemt uiterlijk binnen 4 weken na opdrachtverlening contact op met New Horizon Social Impact om te bepalen of er een afspraak gemaakt moet worden en om een start te maken met het opstellen van uw plan van aanpak. U stuurt dit uiterlijk 8 weken na opdrachtverlening aan New Horizon Social Impact toe ter goedkeuring.
  4. New Horizon Social Impact zal zich, indien gewenst, inspannen de aanlevering van kandidaten aan u te bevorderen. Deze inspanningen doen niets af aan uw eigen verantwoordelijkheid om aan de Social Return-opgave te voldoen.
  5. Gedurende de looptijd van de overeenkomst levert u de in het plan van aanpak opgenomen rapportage(s) aan New Horizon Social Impact aan, inclusief bewijsstukken en conform de afspraken die hierover in het plan van aanpak zijn gemaakt. U krijgt van New Horizon Social Impact hiertoe een webtool, de Social Return Monitor, aangereikt.
  6. De definitieve berekening en verrekening van de minimale 5% van de (bruto) loonsom geschiedt aan het einde van de opdracht of in geval van een meerjarige opdracht, tussentijds aan het einde van ieder kalenderjaar.
  7. Woonbron heeft de bevoegdheid de rapportages te verifiëren. U verleent daartoe uw volledige medewerking. Eventuele kosten voortvloeiend uit deze medewerking kunnen niet bij Woonbron verhaald worden.
  8. New Horizon Social Impact is bevoegd om inzet die niet vooraf is goedgekeurd, niet mee te rekenen in het kader van de Social Return-verplichting. De bewijslast dat goedkeuring op Social Return inzet is verkregen berust bij de opdrachtnemer.

instromers tot de arbeidsmarkt die werkzoekend zijn onder de voorwaarde dat zij vallen onder:

- BBL (Beroeps Begeleidende Leerweg eg. betaald werken en leren)
- BOL (Beroeps Opleidende Leerweg eg. stage)

*Vrijwilligerswerk wordt niet als gunningscriterium meegenomen in een Social Return verplichting.  
\* Uw bedrijf dient minimaal SBBL gecertificeerd te zijn.*

Op de volgende pagina staat de waarde-tabel gespecificeerd die de Bouwblokken methode wordt genoemd.

### **DOELGROEPEN**

Doelgroepen die ingezet kunnen worden voor een Social Return invulling, zijn alle mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt die werkzoekend, werkloos of uitkeringsgerechtigd zijn, onder voorwaarde dat zij vallen onder een doelgroep waaraan een waardebepaling is gekoppeld zoals vermeld in de waardetabel van de bouwblokkenmethode.

Onder deze groepen vallen:

- HBO studenten in de vorm van stagiaires, MBO scholieren in de vorm van stage en voortijdige schoolverlaters zonder startkwalificatie op MBO 2 niveau\*.
- Maatschappelijk verantwoorde activiteiten: Er zijn diverse mogelijkheden voor wat betreft maatschappelijk verantwoorde activiteiten. Bijvoorbeeld het bieden van taal- en sollicitatie- trainingen, voorlichting aan scholen, het beschikbaar stellen van kantoorruimten voor startende ondernemers.

Een van de bovenstaande doelgroepen afgeleide doelgroep waar de Social Return verplichting (ook) voor kan worden ingezet zijn alle nieuwe

### **BOUWBLOKKEN REKENMETHODE**

Woonbron maakt voor de invulling van Social Return gebruik van het 'bouwblokken' model. Dit is een rekenmethode zoals in onderstaande tabel weergegeven. Met deze rekenmethode wordt aan de inzet van mensen een Social Return waarde gekoppeld. U kunt als opdrachtnemer de waarde, het bedrag, naar eigen inzicht verdelen. Deze inspanning geldt per kalenderjaar. In vervolgjaren wordt echter wel rekening gehouden met reeds eerder gedane inspanningen of uitloop, in geval van meerjarige opdrachten.

### **WAARDETABEL**

| <b>Doelgroep</b>   | <b>Waarde Social Return (o.b.v. 1 fte / 1 jr. fulltime dienstverband)</b> | <b>Jaartarief omgerekend naar uurtarief (jaartarief 1.463 uur)</b> |
|--|---|--|
| Korter dan 1 jaar in WW  | € 15.000  | € 10,25  |
| Langer dan 1 jaar in WW  | € 20.000  | € 13,67  |
| Participatiewet (mensen in de bijstand) < 2 jaar                           | € 35.000  | € 23,92  |
| Participatiewet (mensen in de bijstand) > 2 jaar Wajong, WSW, Garantiebaan | € 40.000  | € 27,34  |
| WAO / (WIA uitloop)  | € 35.000  | € 23,92  |
| Leerling BBL (bestaand contract)   | € 10.000  | € 6,84   |
| Leerling BBL (nieuw contract)  | € 15.000  | € 10,25  |
| Leerling BOL   | € 5.000   | € 3,42   |
| Leerling VSO / praktijkonderwijs   | € 5.000   | € 3,42   |
| Jongeren tot 27 jaar zonder startkwalificatie die geen uitkering ontvangen | €10.000   | € 6,84   |
| 50+  | € 5.000 extra   | € 3,42   |
| 55+  | € 7.500 extra   | € 5,12   |
| Maatschappelijk verantwoorde activiteiten                                  | € 1.500 per dagdeel   |  |
| Inkopen bij SW of sociale firma's  | Betaalde rekeningen aan het SW-bedrijf                                    |  |