

Algemene voorwaarden

Hoofdstuk 1 Definities

- 1.1 In deze voorwaarden wordt verstaan onder:
- 1.1.1 Werk : de ten behoeve van Opdrachtgever uit te voeren werkzaamheden, te leveren goederen en te verlenen diensten.
- 1.1.2 Opdrachtgever : eigenaar van het pand (complex waarvoor opdracht wordt verstrekt); ten deze vertegenwoordigd door vastgoedbeheerder CBRE B.V.
- 1.1.3 Opdrachtnemer : een ieder die op verzoek van Opdrachtgever een prijsaanbieding uitbrengt of een door Opdrachtgever opgedragen werk in uitvoering neemt.
- 1.1.4 WKA : Wet Ketenaansprakelijkheid.

Hoofdstuk 2 Geldigheid

- 2.1 Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle door Opdrachtgever aangevraagde prijsaanbiedingen, verstrekte opdrachten en afgesloten overige overeenkomsten met betrekking tot de realisatie van werk.
- 2.2 Deze voorwaarden zijn te allen tijde van toepassing voor zover daarvan niet nadrukkelijk en schriftelijk door Opdrachtgever is afgeweken.
- 2.3 De eventuele toepasselijkheid van elke, in welke vorm en door wie dan ook, gestelde vermelding van of verwijzing naar andere (algemene) voorwaarden, anders dan hier in deze voorwaarden genoemd, wordt door Opdrachtgever uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- 2.4 De Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012) vormen, voor zover daarmee niet in strijd en met in acht name van het hierna in artikel 2.4.1 en 2.5 bepaalde, een integrerend onderdeel van de onderhavige voorwaarden als ware zij daarin letterlijk opgenomen.
- 2.4.1 Wijzigingen en toevoegingen op de UAV 2012.
1. par.5:
Deze paragraaf is niet van toepassing.
 2. par.6 nieuw lid 31 toevoegen:
Indien door de aannemer werkzaamheden worden verricht op of aan bestaande en/of reeds gereed gekomen onderdelen van het werk/gebouw, dienen door de aannemer voldoende beschermende maatregelen te worden genomen om beschadigingen en/of bevuilingen te voorkomen. Mocht ondanks genomen voorzorgsmaatregelen toch schade en of bevuilingen ontstaan, welke zijn veroorzaakt door Opdrachtnemer, haar personeel of onderaannemers, dan dient deze voor rekening van aannemer te worden hersteld. Het afval op het werk dient regelmatig te worden verwijderd.
 3. par.8 lid 1 aanvullen:
Het werk moet worden uitgevoerd in 1 aansluitende periode met voldoende personeelsbezetting, dit ter goedkeuring van Opdrachtgever. Met betrekking tot de uitvoering van periodiek onderhoud dient de frequentie e.d. onderling te worden bepaald.
 4. par.12:
Deze paragraaf is niet van toepassing en wordt vervangen door:
De aansprakelijkheid van de aannemer na de oplevering wordt beheerst door de artikelen 7:758 lid 3 t/m 7:762 BW.
 5. par.22 lid 1 toevoegen:
Alle garantieverklaringen dienen op naam van Opdrachtgever te worden gesteld.
 6. par.29 lid 2 en 3 en par.38 lid 2 wijzigen in:
Alle in de overeenkomst genoemde maten en hoeveelheden dienen door de aannemer in het werk te worden gecontroleerd. De gegevens zijn, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, ter oriëntatie en afwijkingen daarvan komen niet voor verrekening in aanmerking.
 7. par.36 lid 5: laatste zin is niet van toepassing.

Algemene voorwaarden

8. par.46 lid 3 toevoegen:

Opdrachtgever heeft het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang en zonder rechterlijke tussenkomst te beëindigen, onverminderd Opdrachtgevers recht op schadevergoeding, indien Opdrachtnemer in staat van faillissement wordt verklaard of hem surseance van betaling wordt verleend, of indien op zaken of goederen van Opdrachtnemer een zodanig beslag wordt gelegd, dat naar de mening van Opdrachtgever de regelmatige uitvoering van deze overeenkomst in gevaar komt. Indien zich de omstandigheid voordoet op grond waarvan Opdrachtnemer conform de wet verplicht is tot melding aan de desbetreffende instantie van het niet meer in staat zijn tot betaling van verschuldigde belastingen/premies, zal Opdrachtnemer dit direct aan Opdrachtgever melden.

9. par.49.1 toevoegen:

In afwijking van het in lid 1 gestelde heeft Opdrachtgever de bevoegdheid om, te zijner keuze, geschillen voor te leggen aan de bevoegde burgerlijke rechter te Amsterdam.

2.5 Bij tegenstrijdigheden tussen de voor het werk geldende stukken dient de hierna genoemde rangorde van geldigheid te worden aangehouden, waarbij het genoemde bij een hoger nummer deroeger aan het genoemde bij een lager nummer:

1. de opdracht terzake, met inbegrip van alle wijzigingen en/of aanvullingen mits in de opdracht vermeld;
2. het bestek of de door Opdrachtgever verstrekte werkomschrijving terzake;
3. deze voorwaarden;
4. de UAV 2012.

Hoofdstuk 3 Reglementen, voorschriften, bepalingen etc.

3.1 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.

3.1.1 De normbladen (NEN) en praktijkrichtlijnen van de Stichting Nederlands Normalisatie Instituut te Delft, zoals deze 3 maanden voor de opdracht c.q. de daaraan ten grondslag liggende prijsaanbieding luiden. Bij ontstentenis van Nederlandse voorschriften als bedoeld gelden de 'Deutsche Industrielle Normen' (DIN).

3.1.2 De kwaliteitseisen en beoordelingsrichtlijnen zoals die 3 maanden voor de opdracht c.q. de daaraan ten grondslag liggende prijsaanbieding worden gehanteerd door een door de Raad van Accreditatie erkende, en voor de dienaangaande bouwstoffen bij de Vereniging van Certificatie-instellingen in de bouw in Nederland (VECIBIN) aangesloten certificatie-instelling.

Een bewijs, in de vorm van een certificaat/attest, dat de in te brengen bouwstoffen, apparatuur en constructies hieraan voldoen, dient aan Opdrachtgever te worden overhandigd.

3.1.3 De door de fabrikant/leverancier voorgeschreven wijze van transport, opslag en verwerking/montage/aansluiting van de in te brengen bouwstoffen, apparatuur en constructies.

3.1.4 De voorschriften en verordeningen van de ter plaatse bevoegde nutsbedrijven en (semi-) overheidsinstanties waaronder ARBO-wet en Bouwbesluit. 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. Opdrachtgever draagt zorg voor de aan haar bij wet of norm opgelegde verplichtingen.

Algemene voorwaarden

- 3.1.5 Opdrachtnemer dient zich ervan te overtuigen in hoeverre het Arbobesluit 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.
- Indien er sprake is van nevenaannemers dient Opdrachtnemer zich ervan te overtuigen dat er een coördinator voor de uitvoeringsfase is aangesteld, conform de gestelde V&G verplichtingen uit het Arbobesluit. Indien er sprake is van onderaanneming dient Opdrachtnemer een coördinator aan te stellen voor de uitvoeringsfase. Indien er sprake is van een veiligheids- en gezondheidsplan, dan maakt dit plan deel uit van de opdracht. Het veiligheids- en gezondheidsplan dient door de 'coördinator uitvoeringsfase' te worden gecompleteerd.
- 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.
- 3.1.6 Opdrachtgever heeft het recht om, voor zover dit resulteert in een voor Opdrachtgever en/of CBRE vermindering van hun risico, als voorwaarde te stellen dat Opdrachtnemer dient te beschikken over een NEN 4400-1 certificering op straffe van uitsluiting van / beëindiging van de opdracht.
- 3.2 De Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 1991 is niet van toepassing. Prijsstijgingen van onderhoudscontracten en uurlonen kunnen niet eerder worden gefactureerd dan dat hiervoor schriftelijke goedkeuring is verstrekt door Opdrachtgever. Verzoeken tot prijsverhoging dienen schriftelijk en uiterlijk 3 maanden voor ingangsdatum te worden ingediend.
- 3.3 Alle door Opdrachtgever ter beschikking gestelde of op verzoek van Opdrachtgever vervaardigde tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen, schaalmodellen en berekeningen behoren in eigendom toe aan Opdrachtgever. Gebruik, nadruk en vermenigvuldiging ervan is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van Opdrachtgever. Het voorgaande is niet van toepassing indien er op de vervaardigde stukken vanwege Opdrachtnemer copyright, fabrieksgeheim o.i.d. rust.
- 3.4 Bescheiden als genoemd bij art. 3.3, welke niet (meer) voor uitvoering van de daarmee verband houdende werkzaamheden benodigd zijn, moeten binnen 14 dagen franco aan Opdrachtgever geretourneerd worden.

Hoofdstuk 4 Prijsaanbiedingen

- 4.1 Prijsaanbiedingen dienen middels een open begroting te geschieden.
- 4.2 Prijsaanbiedingen zijn geheel vrijblijvend. Onderhandelingen met betrekking tot de prijsaanbieding verplichten Opdrachtgever op generlei wijze.
- 4.3 Opdrachtgever is vrij in zijn keuze omtrent het opvragen van prijsaanbiedingen en het verstrekken van opdrachten en zij is hieromtrent aan inschrijver generlei uitleg of verantwoording verschuldigd.
- 4.4 Indien geen opdracht wordt verleend, is de inschrijver slechts dan gerechtigd een vergoeding te vragen voor alle met de prijsaanbieding verband houdende werkelijk gemaakte kosten, indien hij dit vooraf schriftelijk met Opdrachtgever is overeengekomen.
- 4.5 Meer- en minderwerk en wijzigingen mogen slechts door de Opdrachtnemer worden verricht na schriftelijke goedkeuring van Opdrachtgever. Opdrachtnemer dient hiertoe een nieuwe prijsaanbieding te maken ter beoordeling en accordering Opdrachtgever.
- 4.6 In een prijsaanbieding dient in ieder geval te worden vermeld:
1. een volledige beschrijving van de te leveren prestatie;
 2. eventuele levertijden;
 3. eventuele verrekenprijzen;
 4. garantietermijnen en garantiecondities;
 5. de aanneemsom met daarbij afzonderlijk vermeld de verschuldigde omzetbelasting;
 6. het loonbestanddeel als percentage van de totale aanneemsom;
 7. de bedrijfsvereniging waarbij en het nummer waaronder de onderneming is aangesloten;
 8. het loonbelastingnummer van de onderneming;

Algemene voorwaarden

- 9. het nummer waaronder en de instelling waarbij de onderneming een 'G-rekening' als bedoeld in het 'G-rekeningenbesluit' heeft geopend;
 - 10. de omvang van de op verzoek van Opdrachtgever te verstrekken borgstelling met betrekking tot vooruitbetaling, uitvoering en/of onderhoudstermijn als ook het risico als gevolg van het niet voldoen aan de bepalingen van de WKA;
 - 11. hoeveelheden met eenheidsprijzen.
- 4.7 De termijn van gestanddoening van een prijsaanbieding is 3 maanden.
- 4.8 De in de prijsaanbieding genoemde prijzen zijn vast tot het einde van het werk.

Hoofdstuk 5 Opdrachten

- 5.1 De overeenkomst van opdracht komt eerste tot stand wanneer een schriftelijk exemplaar daarvan door Opdrachtgever is ondertekend.
- 5.2 Een opdracht die een bedrag van € 35.000 inclusief de verschuldigde omzetbelasting te boven gaat, komt eerst tot stand nadat Opdrachtgever een door Opdrachtnemer voor akkoord ondertekende kopie retour heeft ontvangen.
- 5.3 Een opdracht die het bedrag van € 45.000 inclusief de verschuldigde omzetbelasting te boven gaat, wordt verleend onder de opschortende voorwaarde dat Opdrachtgever, vóór aanvang van het werk, door Opdrachtnemer in het bezit wordt gesteld van een bankgarantie ter grootte van 15% van het totaalbedrag van de opdracht inclusief omzetbelasting, dan wel ter grootte van de hoogte van de eerste betalingstermijn wanneer deze de hiervoor genoemde 15% overschrijdt. De bankgarantie blijft van kracht totdat de werkzaamheden correct zijn opgeleverd en Opdrachtgever door Opdrachtnemer in het bezit is gesteld van de bij de oplevering behorende opleverbescheiden.
- 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 dient e.e.a. aan Opdrachtgever te worden gemeld en diens verdere instructies te worden opgevolgd.

Hoofdstuk 6 Uitvoering

- 6.1 Als directie treedt op de door Opdrachtgever aangewezen en aan Opdrachtnemer kenbaar gemaakte contactpersoon, belast met de coördinatie, toezicht of controle van het werk. Indien Opdrachtgever geen als hiervoor omschreven contactpersoon heeft aangewezen, zal Opdrachtnemer zelf directie dienen te voeren.
- 6.2 Indien in de opdracht een datum van aanvang, de duur van het werk en/of een uiterste datum van oplevering wordt/worden genoemd, is Opdrachtnemer strikt gehouden zich hieraan te conformeren.
- 6.3 Tijdig voordat ter plaatse een aanvang wordt genomen met, dan wel voorbereidingen worden getroffen voor de uitvoering van het werk, dient Opdrachtnemer, in overleg met de daartoe door Opdrachtgever aangewezen directievoerende, zorg te dragen voor het informeren van de dienaangaande huurders en overige belanghebbenden omtrent aanvangstijdstip, aard en duur van het werk.
- 6.4 Werk dat op enigerlei wijze overmatige hinder aan de gebruiker(s) c.q. huurder(s) van het gebouw en/of schade aan eigendommen van gebruiker(s) c.q. huurder(s), eigenaar en derden zou kunnen veroorzaken dient vooraf met de directie te worden besproken. Ingeval sprake is van hetgeen in artikel 6.1 tweede volzin is omschreven, dient een en ander vooraf met Opdrachtgever te worden besproken.
- 6.5 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, behoort tot de verplichtingen van Opdrachtnemer en is uit dien hoofde bij het werk en de daarvoor overeengekomen prijs inbegrepen. Van afvoer en stort/vernietiging van asbesthoudend, chemisch en nucleair afval dient een stort c.q. vernietigingsbewijs aan Opdrachtgever te worden verstrekt.
- 6.6 Opdrachtnemer dient in het bezit te zijn van een geldige en voor het werk afdoende aansprakelijkheidsverzekering. Een bewijs hiervan dient eenmalig voor aanvang van een werk aan Opdrachtgever te worden verstrekt.

Algemene voorwaarden

- 6.7 Opdrachtnemer dient in het bezit te zijn van een geldige en voor het werk afdoende Construction-All-Risk verzekering. Een bewijs hiervan dient vóór aanvang van het werk aan Opdrachtgever te worden verstrekt. Een eventueel eigen risico, dat niet hoger mag zijn dan € 1.000 per gebeurtenis komt voor rekening van Opdrachtnemer.
- 6.8 Het is Opdrachtnemer niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Opdrachtgever het werk door derden te laten uitvoeren dan wel daarvoor personeel van derden in te lenen.
- 6.9 Opdrachtnemer is verplicht om bij het verrichten van werkzaamheden met open vuur, zoals lassen, snijden, vlamsolderen, verf afbranden, dakdekken en dergelijke, ten behoeve van de uitvoering van het werk de navolgende maatregelen te nemen:
1. genoemde werkzaamheden mogen uitsluitend worden verricht na kennisgeving aan Opdrachtgever. Er dient door Opdrachtnemer op te worden toegezien dat 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 (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 1 uur na beëindiging van de werkzaamheden op brand- en rookontwikkeling te worden gecontroleerd;
 4. tijdens de uitvoering van het werk dient Opdrachtnemer zorg te dragen voor de aanwezigheid van brandblusmiddelen en voor bedienend personeel.
- 6.9.1 Ingeval van (brand)schade in de onmiddellijke nabijheid van het in uitvoering zijnde werk of binnen 3 uur na beëindiging van het werk, dient Opdrachtnemer te bewijzen dat in artikel 6.9 genoemde voorzorgsmaatregelen zijn of waren getroffen.
- 6.9.2 Voor de uitvoering van de in artikel 6.9 bedoelde werkzaamheden dient Opdrachtnemer in het bezit te zijn van een ondertekende vergunning 'brandgevaarlijke werkzaamheden', volgens model van het Technisch Bureau ter Bevordering van Schadepreventie te Baarn.
- 6.9.3 Opdrachtnemer dient zich tegen de risico's voortvloeiend uit brandgevaarlijke werkzaamheden deugdelijk te hebben verzekerd.

Hoofdstuk 7 Betalingen

- 7.1 Facturering.
- 7.1.1 Facturen dienen gespecificeerd volgens de opdracht te worden ingediend.
- 7.1.2 Op de facturen dient in ieder geval te worden vermeld:
1. naam, adres en vestigingsplaats van Opdrachtnemer;
 2. naam, adres en vestigingsplaats van Opdrachtgever;
 3. datum en nummer factuur;
 4. opvolgend nummer/kenmerk factuur;
 5. verkorte omschrijving van het werk inclusief werkadres;
 6. nummer van de opdracht;
 7. vermelding van de plaats(en) waar de werkzaamheden zijn/worden uitgevoerd;
 8. tijdvak waarin de gefactureerde werkzaamheden zijn uitgevoerd;
 9. aantal manuren;
 10. omvang loonsom in de zin van de Coördinatiewet Sociale Verzekeringen;
 11. naam van de bedrijfsvereniging van Opdrachtnemer en zijn aansluitingsnummer;
 12. loonbelastingnummer van Opdrachtnemer;

Algemene voorwaarden

13. afhankelijk van de opdracht dient vermeld te worden of de verleggingsregeling met betrekking tot de omzetbelasting van toepassing is en indien dit niet het geval is het bedrag van de omzetbelasting.
- 7.1.3 Facturen dienen geadresseerd te worden overeenkomstig de opdracht. Het opdrachtnummer (PO nummer) dient op de factuur te worden vermeld, dan wel een kopie van de opdracht dient achter de originele factuur gehecht te worden.
- 7.1.4 Op het werk van toepassing zijnde kopieën van werkbonden en mandagen registers dienen met de factuur meegezonden te worden.
- 7.2 Betalingen geschieden na prestatie en goedkeuring van het gefactureerde voor 100% binnen 45 dagen. Indien vooraf overeengekomen kan betaling geschieden eerst na prestatie en goedkeuring van het gefactureerde en wel als volgt: 95% van het werk verschuldigde totaalbedrag in termijnen, gerelateerd aan de vordering van het werk en de resterende 5% na het verstrijken van de onderhoudstermijn/garantietermijn. Ingeval een door Opdrachtgever goedgekeurde bankgarantie is verstrekt, ter grootte van bedoelde 5% inclusief omzetbelasting, zal betaling van bedoelde 5% plaatsvinden zodra volledige (op)levering naar genoegen van Opdrachtgever heeft plaatsgevonden.
- 7.3 Facturen waar geen door Opdrachtgever geaccordeerde prijsaanbieding, met inachtneming het gestelde in hoofdstuk 4 van deze voorwaarden, aan ten grondslag ligt komen niet voor vergoeding in aanmerking.
- 7.4 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 omzetbelasting, opgemaakt conform een door Opdrachtgever verstrekt model bij een erkende bank.
- 7.5 Indien de BTW-verleggingsregeling van toepassing is, dient Opdrachtnemer zich ervan te vergewissen dat zich niet 1 van de in artikel 16b van de Coördinatiewet Sociale Verzekeringen opgenomen uitzonderingsgevallen voordoet. De BTW-verleggingsregeling geldt niet voor opdrachten voor het uitsluitend leveren van zaken.
- 7.6 De vastgoedbeheerder CBRE B.V. maakt voor bepaalde administratieve (backoffice) werkzaamheden gebruik van een service provider die is gevestigd buiten de Europese Unie (EU). Om eenzelfde niveau van databeveiliging als binnen de EU te kunnen bieden heeft Opdrachtgever contractuele beveiligingsmaatregelen getroffen zodat wordt voldaan aan de Data Beschermingsrichtlijn 95/46/EG.

Hoofdstuk 8 (Op)levering en garantie

- 8.1 Bij de (op)levering zorgt Opdrachtnemer ervoor dat Opdrachtgever in het bezit komt van alle relevante handleidingen, onderhoudsvoorschriften, (digitale) tekeningen, garantiebewijzen e.d., in tweevoud als in PDF-bestand.
- 8.2 Van technische installaties dient binnen 3 maanden na (op)levering aan Opdrachtgever in tweevoud een complete set revisietekeningen (schaal 1:100) en digitaal in format .dwg te worden overhandigd.
- 8.3 Zodra (op)levering naar genoegen van Opdrachtgever heeft plaatsgevonden, gaat voor het werk een onderhoudstermijn/garantietermijn in van 3 maanden. Ingeval het werk op enigerlei wijze verband houdt met koelverwarmingsinstallaties tellen deze maanden alleen voor zover ze binnen het koelstookseizoen vallen. Alle binnen de onderhoudstermijn/garantietermijn aan het licht tredende (uitvoerings)gebreken, voor zover verwijtbaar aan Opdrachtnemer en voor zover niet veroorzaakt door ondeskundig gebruik of vandalisme, zullen kosteloos en terstond door Opdrachtnemer dienen te worden verholpen, waarna voor het betreffende onderdeel opnieuw en onder condities als hiervoor genoemd een onderhoudstermijn van 3 maanden zal gelden.

Hoofdstuk 9 Wet ketenaansprakelijkheid; gegevens personeel

- 9.1 Opdrachtnemer verplicht zich jegens Opdrachtgever om al zijn verplichtingen jegens of in verband met het ten behoeve van Opdrachtnemer werkzame personeel (hierna te noemen: de werknemers) na te komen, hetgeen inhoudt dat hij stipt dient te voldoen aan zijn wettelijke verplichtingen tot afdracht van loonbelasting en premies volksverzekeringen (hierna te noemen: loonheffing), premies werknemersverzekeringen (hierna te noemen: premies), loon en andere betalingen die verband houden

Algemene voorwaarden

met het personeel dat het door Opdrachtgever opgedragen werk uitvoert en verplicht zich voorts ten aanzien van de werknemers de toepasselijke CAO stipt na te leven.

- 9.2 Inzake de werknemers verplicht Opdrachtnemer zich tot het navolgende, voor zover de wet op de privacy dit toestaat.
- 9.2.1 Opdrachtnemer zal wekelijks, op door Opdrachtgever te bepalen tijdstippen, het door Opdrachtgever goedgekeurde formulier (hierna te noemen: urenstaat) invullen, ondertekenen en aan Opdrachtgever verstrekken. Op de urenstaat zullen minimaal worden vermeld: namen, adressen en sofinummers van de werknemers, de door hen gewerkte uren, de omschrijving van de opdracht, het opdrachtnummer, het project en de soort werkzaamheden.
- 9.2.2 Opdrachtnemer zal, indien Opdrachtgever dit wenst, Opdrachtgever in staat stellen de juistheid van de opgegeven sofinummers en andere gegevens inzake de werknemers te verifiëren.
- 9.2.3 Opdrachtnemer garandeert:
1. dat alle door Opdrachtgever opgedragen werkzaamheden uitsluitend door zijn eigen werknemers zullen worden uitgevoerd.
 2. dat mocht Opdrachtnemer bij de uitvoering van het Werk gebruik maken van werknemers afkomstig van buiten de EU/EER, zij Opdrachtgever voor aanvang werkzaamheden om toestemming dient te verzoeken om deze werknemers voor het Werk in te kunnen zetten, welke toestemming kan worden verkregen door de benodigde bescheiden zoals benoemd onder sub 3 en 4 van dit artikel aan Opdrachtgever te overleggen;
 3. dat die werknemers (voor zover van toepassing) over de diploma's, vergunningen e.d. beschikken op grond waarvan zij de werkzaamheden mogen verrichten;
 4. dat alle werknemers, voor zover het vreemdelingen zijn, (voor zover van toepassing) beschikken over de benodigde tewerkstellingsvergunning en over andere bescheiden waaruit blijkt dat zij in Nederland mogen verblijven en werkzaamheden mogen verrichten, waarbij zij tevens voorgaande gegevens, waaronder ID-bewijzen van werknemers van buiten de EU/EER, op ieder moment beschikbaar heeft voor Opdrachtgever;
 5. zowel Opdrachtgever als haar vastgoedbeheerder CBRE B.V. door opdrachtnemer zal worden gevrijwaard voor alle eventuele boetes en/of andere sancties opgelegd aan Opdrachtgever en/of CBRE B.V. door of namens de Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW) of enig ander daartoe bevoegd orgaan in verband met enige vermeende of geconstateerde overtreding van de Opdrachtnemer en/of CBRE B.V. en/of opdrachtgever van de Wet Arbeid Vreemdelingen of in verband met enige aan deze wet verwante wet- en/of regelgeving in het kader van voorliggende opdracht. Zowel Opdrachtgever als CBRE B.V. hebben het recht om aan haar opgelegde boetes dan wel door haar gemaakte kosten als gevolg van de door opdrachtnemer begane overtreding te verrekenen met door haar aan Opdrachtnemer verschuldigde bedragen;
 6. zowel Opdrachtgever als haar vastgoedbeheerder CBRE B.V. door opdrachtnemer eveneens zal worden gevrijwaard voor alle kosten, daaronder begrepen de kosten van juridische bijstand, die Opdrachtgever en/of CBRE B.V. moet(en) maken in verband met de aan Opdrachtgever en/of CBRE B.V. opgelegde boetes en/of andere sancties, of in verband met door of namens de Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW) of enig ander daartoe bevoegd orgaan in het kader van de Wet Arbeid Vreemdelingen ingestelde onderzoeken waaraan Opdrachtgever en/of CBRE B.V. wordt onderworpen wegens vermeende of geconstateerde overtredingen van Opdrachtnemer en/of CBRE B.V. en/of opdrachtgever in het kader van voorliggende opdracht;
 7. dat bedragen die door Opdrachtnemer van Opdrachtgever op de G-rekening zijn ontvangen of die door Opdrachtgever rechtstreeks aan de Belastingdienst en/of bedrijfsvereniging zijn betaald uitsluitend zullen worden aangewend ter betaling van loonheffing en/of premies.
- 9.2.4 Opdrachtnemer zal er voor zorg dragen dat Opdrachtgever zich er, onder meer door middel van legitimatie door de desbetreffende werknemers, van zal kunnen overtuigen, dat de door Opdrachtnemer voor de werkzaamheden ingezette personen diegenen zijn, die worden genoemd in de weekstaten, bij Opdrachtnemer in loondienst zijn en beschikken over de tewerkstellingsvergunning e.d. Voorts dient door de werknemers te worden voldaan aan de Wet op de Identificatieplicht (Stb.1993, 660). Daartoe zal Opdrachtnemer er voor zorgen dat de werknemers geldige identificatiebewijzen als bedoeld in de Wet op de Identificatieplicht en evt. andere bewijsstukken bij zich hebben.
- 9.2.5 Indien Opdrachtgever dit wenst, zullen ook nadere gegevens omtrent de salarissen en emolumenten van de werknemers worden verstrekt. Voorts is Opdrachtnemer verplicht Opdrachtgever desgevraagd de navolgende bescheiden aan Opdrachtgever ter inzage te verstrekken:

Algemene voorwaarden

1. loonstaten;
 2. de manurenverantwoording;
 3. de overige gegevens uit de loonadministratie;
 4. de kopieën van formulieren waarmee aangifte loonheffing en premies wordt gedaan;
 5. de schriftelijke stukken (bijvoorbeeld dagafschriften, kwitanties e.d.) waaruit blijkt dat tijdige betaling heeft plaatsgevonden van loonheffing en premies vanaf de G-rekening (met van Opdrachtgever ontvangen gelden) of via verrekening van rechtstreekse stortingen.
- 9.3 Opdrachtnemer verleent aan Opdrachtgever de bevoegdheid om rechtstreeks bij zijn boekhouder informatie in te winnen alsmede de in het vorige lid genoemde bescheiden in te zien, in verband met de vraag of Opdrachtnemer zijn verplichtingen ten opzichte van de werknemers, Belastingdienst en bedrijfsvereniging nakomt en er ook voor het overige geen sprake is van verwijtbaarheid in de zin van de WKA.
- 9.4 Opdrachtgever is bevoegd de feitelijke uitvoering van hetgeen waartoe hij bevoegd is op grond van wat in de vorige leden is genoemd geheel of gedeeltelijk uit te besteden aan een door hem aan te wijzen accountant, waarvan de kosten voor rekening van Opdrachtnemer zullen komen. De in artikel 9.2.5 bedoelde gegevens zullen dan uitsluitend aan voormelde accountant worden verstrekt, die deze uitsluitend zal gebruiken voor zijn controlewerkzaamheden en die deze vertrouwelijk zal behandelen. Indien gewenst is Opdrachtgever bevoegd hieromtrent een (rechtstreekse) schriftelijke verklaring van de boekhouder van Opdrachtnemer te vragen.

Hoofdstuk 10 Wet Ketenaansprakelijkheid; accountantsverklaring

- 10.1 Opdrachtgever zal er van afzien de werkzaamheden als bedoeld in art. 9.2.5 en 9.3 zelf of door een eigen accountant te doen uitvoeren, indien Opdrachtnemer zijn administratie en de handelingen die samenhangen met de WKA door een te goeder naam en faam bekend staande Accountant-Administratieconsulent of registeraccountant doet uitvoeren, en deze periodiek, in een door Opdrachtgever te bepalen frequentie, een accountantsverklaring aflegt, waarin bedoelde accountant verklaart met betrekking tot het personeel dat voor opdrachten van Opdrachtgever werkzaam is:
1. dat Opdrachtnemer zijn verplichtingen op grond van fiscale wetgeving, sociale verzekeringswetgeving en het arbeidsrecht ten opzichte van de werknemers, de Belastingdienst en de bedrijfsvereniging nakomt, zowel voor wat betreft de betalingsverplichtingen (loon, loonheffing, premies) als voor wat betreft de administratieve verplichtingen als inhoudingsplichtige;
 2. dat Opdrachtnemer geen zwarte lonen uitbetaalt, noch aan werknemers die in de loonadministratie voorkomen, noch aan anderen;
 3. dat alle werknemers die voorkomen in de urenstaat in de loonadministratie zijn opgenomen met het in de urenstaat vermelde gewerkte uren bij Opdrachtgever;
 4. dat de toepasselijke arbeidsrechtelijke voorschriften voor wat betreft de hoogte van het loon e.d. (Wet Minimumloon, CAO's e.d.) worden nageleefd;
 5. dat er geen onverantwoord hoge nettolonen worden uitbetaald;
 6. dat Opdrachtnemer zijn wettelijke verplichtingen ter bescherming van crediteuren is nagekomen, zoals juiste inschrijving in het handelsregister en (voor zover Opdrachtnemer een besloten vennootschap is) minimale storting op het aandelenkapitaal;
 7. dat het werk niet tegen een zodanig lage prijs is aangenomen dat bij Opdrachtnemer de ruimte ontbreekt de betalingsverplichtingen na te komen;
 8. dat Opdrachtnemer geen financiële verplichtingen is aangegaan zonder dat zijn liquiditeitspositie dit rechtvaardigt;
 9. dat er uit de administratie geen andere verwijtbaarheden in de zin van de WKA blijken.

Hoofdstuk 11 Wet Ketenaansprakelijkheid; administratie

- 11.1 Opdrachtnemer zal de loonadministratie en de overige op de opdrachten met Opdrachtgever betrekking hebbende gegevens gedurende (minimaal) 10 jaar bewaren, en zal ook voor het overige aan alle administratieve verplichtingen op grond van de WKA voldoen.

Algemene voorwaarden

- 11.2 Opdrachtnemer is verplicht om periodiek, in een door Opdrachtgever te bepalen frequentie, aan Opdrachtgever verklaringen van betalingsgedrag aan de bedrijfsvereniging en de Belastingdienst, zoals bedoeld in de WKA c.q. de daarop gebaseerde uitvoeringsvoorschriften, te tonen en daarvan kopieën aan Opdrachtgever te overhandigen.
- 11.3 Ten aanzien van alle originele documenten en bewijsstukken die Opdrachtgever op grond van dit hoofdstuk mag inzien, zal hij in de gelegenheid worden gesteld na inzage van het origineel daarvan kopieën voor zijn administratie te maken dan wel zal Opdrachtnemer voor zulke kopieën zorg dragen.

Hoofdstuk 12 Wet Ketenaansprakelijkheid; storting op de G-rekening of rechtstreekse afdracht aan de Belastingdienst en bedrijfsvereniging

- 12.1 Opdrachtgever zal het gedeelte van de aanneemsom, dat betrekking heeft op de in verband met de opdracht door Opdrachtnemer verschuldigde loonheffing en premie, naar eigen keuze mogen storten op de G-rekening (als bedoeld in de WKA) van Opdrachtnemer, dan wel rechtstreeks mogen storten aan de Belastingdienst en de bedrijfsvereniging.
- Voormeld gedeelte van de aanneemsom (ongeacht of op de G-rekening of rechtstreeks wordt betaald) zal hierna 'G-gedeelte' worden genoemd. Door betaling van het G-gedeelte op voormelde wijze heeft Opdrachtgever voor dat deel van de aanneemsom aan zijn betalingsverplichtingen voldaan. De restantaanneemsom zal door Opdrachtgever op een rekening van Opdrachtnemer worden overgemaakt.
- 12.2 Het G-gedeelte zal worden bepaald op de wijze als vermeld in de opdracht. Opdrachtnemer zal op zorgvuldige wijze de aanneemsom splitsen in het loonbestanddeel (loonsom in de zin van de Coördinatiewet Sociale Verzekeringen) en materiaal/overige kosten. Opdrachtgever zal de splitsing indien gewenst mogen controleren op grond van haar bevoegdheden als bedoeld in artikel 9.2 tot en met artikel 9.4.
- 12.3 Zowel bij storting op de G-rekening als bij rechtstreekse storting is het navolgende van toepassing:
1. Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd, indien zou blijken dat het G-gedeelte door Opdrachtnemer te laag is vastgesteld, om het G-gedeelte te verhogen;
 2. voor zover zou blijken dat het G-gedeelte te laag is vastgesteld, is Opdrachtgever bevoegd om bij latere betaling(en) tijdelijk een hoger bedrag te betalen (op de G-rekening of rechtstreeks) om zo de eerder verrichte te lage betalingen te corrigeren.
- 12.4 Gelet op het standpunt van de Belastingdienst en de bedrijfsvereniging daaromtrent dient facturering op korte termijn na het verrichten van (een deel van) het werk plaats te vinden en wel op zodanige wijze dat Opdrachtgever het G-gedeelte zodanig tijdig kan voldoen, dat Opdrachtnemer in staat is daarmee zijn afdrachten aan de Belastingdienst en de bedrijfsvereniging inzake de opdracht te doen.
- 12.5 Indien Opdrachtgever kiest voor rechtstreekse storting geldt tevens het navolgende:
1. Opdrachtgever zal het G-gedeelte aan Opdrachtnemer betalen door rechtstreekse afdracht aan de Belastingdienst en de bedrijfsvereniging;
 2. het bewijs van betaling door Opdrachtgever aan de Belastingdienst en de bedrijfsvereniging zal gelden als kwijting(sbewijs) ten opzichte van Opdrachtnemer met betrekking tot die (gedeelten van de termijn)betaling(en) die Opdrachtgever op grond van de gegeven opdracht aan Opdrachtnemer verschuldigd is;
 3. een rechtstreekse storting door Opdrachtgever, aan resp. de Belastingdienst en de bedrijfsvereniging dient te worden aangemerkt als de voldoening door Opdrachtgever aan de verplichtingen die Opdrachtnemer aan de Belastingdienst en de bedrijfsvereniging heeft ongeacht of de betaling door Opdrachtgever al dan niet op een speciale voor rechtstreekse stortingen bestemde tussenrekening van de Belastingdienst en de bedrijfsvereniging plaatsvindt. Een en ander kan worden aangemerkt als nakoming van een verbintenis door een ander dan de schuldenaar (in casu: Opdrachtnemer) als bedoeld in artikel 30 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Voor zover mogelijk en door Opdrachtgever gewenst, zal Opdrachtgever in de gelegenheid worden gesteld om rechtstreeks (en namens Opdrachtnemer) te storten op de rekening van de Belastingdienst en/of de bedrijfsvereniging, waarop Opdrachtnemer zelf de loonheffing resp. premies overmaakt, een en ander onder vermelding van het loonbelastingnummer (bij betaling van de loonheffing) dan wel het aansluitingsnummer (bij betaling van premies). Opdrachtnemer zal op eerste verzoek van Opdrachtgever de voor een dergelijke storting van belang zijnde gegevens aan Opdrachtgever verstrekken;

Algemene voorwaarden

4. voor zover Opdrachtgever een rechtstreekse betaling zou doen voordat er een schuld van Opdrachtnemer aan Belastingdienst en/of bedrijfsvereniging is ontstaan, zal Opdrachtgever wel zijn gekweten als bedoeld sub 2. maar zal door die betaling een vordering van Opdrachtgever op de desbetreffende instanties ontstaan, over welke vordering alleen Opdrachtgever zal kunnen beschikken, waarbij Opdrachtgever bevoegd is om, zodra er wel een schuld van Opdrachtnemer aan de desbetreffende instantie is ontstaan, op of na het moment van ontstaan van de vordering te bestemmen voor een betaling als sub 3. bedoeld.
- 12.6 Het is Opdrachtnemer verboden om het G-gedeelte te cederen, te verpanden, dan wel anderszins rechten aan derden toe te kennen met betrekking tot zijn vordering op Opdrachtgever.
- 12.7 Indien Opdrachtnemer zijn verplichtingen op grond van de WKA niet, niet behoorlijk of niet tijdig nakomt, heeft Opdrachtgever het recht zijn betalingsverplichtingen jegens Opdrachtnemer op te schorten en/of de overeenkomst met Opdrachtnemer met onmiddellijke ingang en zonder rechterlijke tussenkomst te beëindigen, onverminderd Opdrachtgevers recht op schadevergoeding.
- 12.8 Indien Opdrachtgever ten gevolge van het niet nakomen door Opdrachtnemer van zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de WKA, loonbelasting en premies aan de Belastingdienst en de bedrijfsvereniging verschuldigd wordt en/of andere schade en kosten aan derden dient te voldoen, is Opdrachtgever gerechtigd deze betalingen alsmede alle daarmee gepaard gaande kosten inclusief wettelijke rente te verhalen op Opdrachtnemer, dan wel te verrekenen met iedere vordering, die Opdrachtnemer op Opdrachtgever zou hebben.

Hoofdstuk 13 Wet Ketenaansprakelijkheid; zekerheden

Opdrachtgever is te allen tijde bevoegd om Opdrachtnemer op nader te bepalen voorwaarden (nadere financiële zekerheden te vragen in verband met het risico van aansprakelijkheid op grond van de WKA. Die financiële zekerheden kunnen onder meer zijn: bankgarantie, garantie of borgtocht van een andere (rechts)persoon, hypotheek of pandrecht, of vrijwaring door een waarborgmaatschappij of waarborgfonds. Voor zover aan de verlening van zekerheden kosten verbonden zijn, komen deze voor rekening van Opdrachtnemer.

Hoofdstuk 14 Wet Ketenaansprakelijkheid; wijziging maatregelen

Voor zover als gevolg van wetswijziging, de jurisprudentie dan wel het standpunt van de uitvoerende instanties bepaalde nieuwe maatregelen noodzakelijk zijn, zullen deze voorwaarden met het oog daarop worden aangepast.

Hoofdstuk 15 Mensenrechten

- 15.1 Opdrachtnemer garandeert dat hij bekend is met "The United Nations Universal Declaration of Human Rights" en de hieruit op hem rustende verplichting om mensenrechten te respecteren en tevens een goed voorbeeld te stellen hoe kinderarbeid en mensenhandel evenals vrijheidsbeperking en discriminatie kan worden voorkomen. Opdrachtnemer zal zich conformeren aan de wettelijke verplichtingen ten aanzien van arbeidsduur en loon.
- 15.2 Opdrachtnemer stemt er mee in dat wanneer hem signalen bereiken dat er mogelijk sprake is van een schending van mensenrechten, hij direct Opdrachtgever en/of CBRE hierover zal informeren.

Hoofdstuk 16 Geschillen

Bij geschillen zal op kosten van ongelijk een door beide partijen gezamenlijk te benoemen onafhankelijke deskundige worden ingeschakeld voor het uitbrengen van een voor partijen bindend advies. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt over de benoeming van deze deskundige zullen partijen benoeming middels een rechterlijke uitspraak laten geschieden.

Hoofdstuk 17 Slotbepaling

Alle voor Opdrachtgever of diens rechtsopvolger(s) direct of indirect optredende schade, huurderving en waardevermindering daarbij inbegrepen, als gevolg van het door Opdrachtnemer niet of niet zorgvuldig naleven van deze voorwaarden dienen op eerste schriftelijke aanmaning, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, volledig met wettelijke rente door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever of diens wettelijke rechtsopvolger(s) te worden vergoed.