

Model Aannemingsovereenkomst Resultaatgericht Samenwerken (RGS) Aedes – OnderhoudNL

(februari 2016)

Uitgever: Aedes vereniging van woningcorporaties en OnderhoudNL

Aedes verwijst u graag naar de volgende bijbehorende documenten:

- [Raamovereenkomst \(februari 2016\)](#)
- [Algemene voorwaarden \(februari 2016\)](#)
- [Leeswijzer \(februari 2016\)](#)

vereniging van
woningcorporaties





Model Aannemingsovereenkomst RGS Aedes – OnderhoudNL (februari 2016)

De ondergetekenden:

1. **[naam rechtspersoon]**, statutair gevestigd en kantoorhoudend te **[postcode]** **[plaats]** aan **[adres]**, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer **[KvK-nummer]** en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **[naam bevoegde functionaris]**,

hierna te noemen: 'Opdrachtgever',

en

2. **[naam rechtspersoon]**, statutair gevestigd en kantoorhoudend te **[postcode]** **[plaats]** aan **[adres]**, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer **[KvK-nummer]** en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **[naam bevoegde functionaris]**,

hierna te noemen: 'Opdrachtnemer',

hierna gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen':

Overwegende dat:

- a. Partijen op [datum] een Raamovereenkomst RGS (hierna: 'de Raamovereenkomst') hebben gesloten, op basis waarvan zij in onderhandeling zijn getreden over de uitvoering van Werkzaamheden in het kader van onderhoud/groot onderhoud/renovatie aan complex(en) [invullen], hierna te noemen: 'het Werk';
- b. Opdrachtnemer voor het Werk in een overeengekomen Onderhoudsperiode een Scenario conform de principes van Resultaatgericht Samenwerken (RGS), zoals vastgelegd in de Raamovereenkomst verzorgd heeft, waaraan een Vraagspecificatie van Opdrachtgever ten grondslag ligt;
- c. Opdrachtnemer een aanbieding [..... kenmerk en datum] aan Opdrachtgever heeft gedaan voor het Werk in de overeengekomen Onderhoudsperiode, vastgelegd in een Activiteitenplan;
- d. Partijen op basis hiervan overeenstemming hebben bereikt over het uitvoeren van het Werk in een overeengekomen Onderhoudsperiode zoals opgenomen in deze Overeenkomst;
- e. Partijen de intentie uitspreken ernaar te streven om voor navolgende Onderhoudsperioden wederom Aannemingsovereenkomsten RGS af te sluiten op basis van de Raamovereenkomst;
- f. Opdrachtgever draagt de uitvoering van het Werk op aan Opdrachtnemer.

Paraaf Opdrachtgever

Paraaf Opdrachtnemer



Partijen komen overeen als volgt:

Ten aanzien van definities heeft te gelden:

1. Overeenkomst: onderhavige Aannemingsovereenkomst RGS.
2. Raamovereenkomst: de tussen Partijen overeengekomen Raamovereenkomst RGS d.d. [datum].
3. De overige in deze Overeenkomst gehanteerde begrippen hebben de betekenis die zijn gedefinieerd in de Raamovereenkomst en in de *Leidraad Resultaatgericht Samenwerken bij Investeren en Onderhouden* als bedoeld in artikel 1, lid 2, sub 4.

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst en toepasselijke voorwaarden

- 1.1 Partijen verklaren de Overeenkomst te beschouwen als een Overeenkomst van Aanneming van Werk in de zin van Boek 7 Titel 12 Afdeling 1 Burgerlijk Wetboek.
- 1.2 Het door Opdrachtgever op te dragen Werk op basis van deze Overeenkomst zal door Opdrachtnemer worden uitgevoerd overeenkomstig de volgende documenten:
 1. Onderhavige Aannemingsovereenkomst RGS;
 2. Raamovereenkomst RGS met Bijlagen d.d. [datum];
 3. Algemene Voorwaarden RGS (Bijlage 2 bij Raamovereenkomst RGS);
 4. *Leidraad Resultaatgericht Samenwerken bij Investeren en Onderhouden*, laatste uitgave, ISBN-nummer 978-90-5367-568-7 (SBRCURnet Delft).
- 1.3 Bij tegenstrijdigheden of onduidelijkheden in de verschillende documenten geldt de rangorde conform lid 2.

Artikel 2 Opdracht, het Werk

- 2.1 Partijen komen overeen dat Opdrachtgever hierbij aan Opdrachtnemer opdraagt, die verklaart deze opdracht te aanvaarden, het uitvoeren van het Werk conform hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald op basis van aanbieding van Opdrachtnemer, [kenmerk], [datum]. De aanbieding is als Bijlage 1 opgenomen.
- 2.2 Het Werk in de Onderhoudsperiode heeft betrekking op complex(en) [naam complex(en)], bestaande uit [gebouwen/woningen] en [overige eenheden (te weten...)]. Het betreft de volgende adressen: [adressen].
- 2.3 Door middel van deze Overeenkomst wordt de opdracht verstrekt voor het uitvoeren van het Werk op basis van prestatieafspraken en het meten van de geleverde prestaties, binnen de looptijd van de overeengekomen Onderhoudsperiode zoals gespecificeerd in artikel 4, lid 1 van deze Overeenkomst.



- 2.4 Het Activiteitenplan bevat ook alle Werkzaamheden die door ketenpartners van Opdrachtnemer worden uitgevoerd. Deze activiteiten worden door Opdrachtnemer gecoördineerd.
- 2.5 Alle benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, toestemmingen en subsidies moeten [uiterlijk op ...] door [Opdrachtgever/Opdrachtnemer] worden verkregen.

Artikel 3 Prijs en factuurschema

- 3.1 De aanneemsom van de opdracht is gebaseerd op het Activiteitenplan en bedraagt in totaal: € _____ (zegge: ... euro ... eurocent) exclusief btw.
De aanneemsom van het Werk is inclusief de overeengekomen extra taken in planontwikkeling en -uitwerking [te weten: ...] en extra taken in uitvoeringsvoorbereiding en uitvoering van het project [te weten: ...].
- 3.2 De aanneemsom zal conform het Activiteitenplan worden voldaan op basis van de onderstaande verdeling over de verschillende jaren in de periode:
[jaar]: € _____ (exclusief btw laag) en € _____ (exclusief btw hoog);
[jaar]: € _____ (exclusief btw laag) en € _____ (exclusief btw hoog);
[jaar]: € _____ (exclusief btw laag) en € _____ (exclusief btw hoog);
[jaar]: € _____ (exclusief btw laag) en € _____ (exclusief btw hoog);
[jaar]: € _____ (exclusief btw laag) en € _____ (exclusief btw hoog);
[jaar]: € _____ (exclusief btw laag) en € _____ (exclusief btw hoog);
[jaar]: € _____ (exclusief btw laag) en € _____ (exclusief btw hoog).
- 3.3 De facturering verloopt conform het bepaalde in artikel 2 van de Algemene Voorwaarden RGS.
- 3.4 Indexering van de aanneemsom vindt plaats conform het bepaalde in artikel 5 van de Raamovereenkomst RGS.
- 3.5 De laatste termijn betreffende de uitvoering van het Werk, zoals aangegeven op het factuurschema, wordt door Opdrachtgever niet eerder betaalbaar gesteld dan nadat Opdrachtgever het Werk door middel van een opleveringskeuring conform artikel 4 van de Raamovereenkomst RGS op basis van de overeengekomen prestatie-eisen heeft aanvaard.

Artikel 4. Looptijd van de Overeenkomst

- 4.1 De looptijd van deze Overeenkomst bedraagt [...] jaren [van tot en met].
- 4.2 De uitvoering van het Werk start op [..... maand/jaar] en wordt afgerond op [..... maand/jaar].



- 4.3 Deze Overeenkomst eindigt op het moment dat de Onderhoudsperiode vermeld in lid 1 afloopt, de activiteiten zijn uitgevoerd, de afgesproken prestaties zijn gehaald en Partijen ook aan hun overige verplichtingen hebben voldaan, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de Raamovereenkomst.
- 4.4 In het laatste jaar voordat deze Overeenkomst ten einde loopt, zullen Partijen in overleg treden over het zo nodig aanpassen van het Activiteitenplan van het gekozen Onderhoudsscenario en over het opstellen van een Aannemingsovereenkomst RGS voor een volgende Onderhoudsperiode. Hierbij behoudt Opdrachtgever uitdrukkelijk het recht om geen vervolgovereenkomst met Opdrachtnemer aan te gaan.

Artikel 5 Verplichtingen van Opdrachtnemer

- 5.1 Opdrachtnemer is verplicht tot het verrichten van alle Werkzaamheden die genoemd zijn in het Activiteitenplan in Bijlage 1.1.
- 5.2 Onderdeel van de Overeenkomst is een Plan Kwaliteitsbeheersing dat is bijgevoegd als Bijlage 1.3. Opdrachtnemer bewaakt de kwaliteit van het proces en het Werk conform het Plan Kwaliteitsbeheersing en doet hiervan verslag aan Opdrachtgever.
- 5.3 Onderdeel van de Overeenkomst is een Keuringsplan dat is bijgevoegd als Bijlage 1.4. Partijen voeren de keuringen uit conform gemaakte afspraken en doen hiervan verslag.
- 5.4 Opdrachtnemer verplicht zich gedurende de looptijd de onderdelen van het complex waarop onderhavige Overeenkomst betrekking heeft minimaal te laten voldoen aan de prestatie-eisen, hetgeen middels de uit te voeren keuringen dient te worden aangetoond. De overeengekomen prestatie-eisen zijn vastgelegd in Bijlage 1.8.
- 5.5 Opdrachtnemer geeft een overzicht af van garanties die de prestatiegaranties in tijd (periode langer dan de afgesproken looptijd) overschrijden en verstrekt Opdrachtgever de betreffende garantiecificaten, een en ander conform het bepaalde in art. 4 lid 6 van de Raamovereenkomst RGS; deze zijn (voor zover van toepassing) opgenomen in Bijlage 1.9.
- 5.6 Ten aanzien van de prestatieverplichtingen van in te zetten ketenpartners rust de aansprakelijkheid voor de verrichtingen en gedragingen van die ketenpartners bij Opdrachtnemer.



Artikel 6 Verantwoordelijkheden van Opdrachtnemer en (ontwerp)aansprakelijkheid

- 6.1 Opdrachtnemer aanvaardt de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor de door hem afgegeven aanbieding en onderliggende adviezen ter zake van de deugdelijkheid en uitvoerbaarheid van de Werkzaamheden en het ontwerp. Opdrachtgever is en blijft verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juistheid van de stukken die in haar opdracht door derden zijn opgesteld en eventuele onjuistheden hierin door Opdrachtnemer op basis van diens kennis en deskundigheid redelijkerwijs niet waren te onderkennen.
- 6.2 Opdrachtnemer bevestigt dat hij de gekozen oplossingen en werkwijzen, voor zover deze betrekking hebben op de uitvoering en de uitvoeringsorganisatie, geschikt acht om het Werk volgens de vereiste kwaliteit en binnen de overeengekomen tijd te realiseren. Opdrachtnemer heeft zich in dat kader op de hoogte gesteld van de door Opdrachtgever ter beschikking gestelde gegevens en zich ervan overtuigd dat hij zich een zo compleet mogelijk beeld heeft gevormd van de voor de uitvoering van het Werk van belang zijnde omstandigheden.
- 6.3 Opdrachtnemer verklaart dat in de contractstukken, welke ten grondslag liggen aan deze Overeenkomst, zich geen tegenstrijdigheden bevinden welke kunnen leiden tot meerwerk voor Opdrachtgever. Als in de omschrijving van het Werk iets ontbreekt, waarvan Opdrachtnemer had behoren te weten dat dit onderdeel uitmaakt van de te verrichten Werkzaamheden en/of leveringen welke noodzakelijk zijn om het Werk te laten voldoen aan de overeengekomen prestatie-eisen, dan is Opdrachtnemer verplicht dit aan Opdrachtgever te melden en dit uit te voeren, zonder daarvoor extra betalingen te kunnen verlangen.
- 6.4 Opdrachtnemer is aansprakelijk voor elk gebrek in het Werk, alsmede voor alle door enig gebrek in het Werk en voor alle door de uitvoering van Werkzaamheden toegebrachte schade aan Opdrachtgever (daaronder begrepen: met het Werk in verband staande Werken en aan andere eigendommen van Opdrachtgever), alsmede door de Werkzaamheden toegebrachte schade aan derden, een en ander conform het bepaalde in artikel 9 van de Raamovereenkomst RGS.
- 6.5 Opdrachtnemer dient Opdrachtgever terstond op de hoogte te stellen van alle ongevallen op het werkterrein. Opdrachtnemer dient terstond, zonder enig voorbehoud, alle verlangde medewerking te verlenen aan onderzoeken naar de oorzaak en mogelijke gevolgen van ongevallen, onregelmatigheden en/of afwijkingen of aan onderzoeken voortvloeiende uit de wet of regelgeving.

Artikel 7 Bewijslast ingeval van gebreken of tekortkomingen

Indien na afloop van de Onderhoudsperiode gebreken of tekortkomingen in een of meer onderdelen van het gerealiseerde Werk aan het licht komen, zullen de rechten en verplichtingen van Partijen dienaangaande worden geregeerd door de bepalingen in titel 12 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Aanneming van Werk).



Artikel 8 Algemene Voorwaarden RGS

Op deze Overeenkomst zijn de Algemene Voorwaarden RGS d.d. [datum] van toepassing, waarvan een afschrift is bijgevoegd als Bijlage 2 bij de Raamovereenkomst.

Artikel 9 Tussentijds beëindigen of wijzigen van de Overeenkomst

Opdrachtgever heeft het recht deze Overeenkomst tussentijds te beëindigen of wijzigen conform het bepaalde in de artikelen 8, 10 en 11 van de Raamovereenkomst RGS; deze artikelen zijn van overeenkomstige toepassing op deze Overeenkomst.

Artikel 10 Recht van retentie

10.1 Opdrachtnemer verklaart dat hij met betrekking tot het Werk of delen van het Werk, afstand doet van zijn mogelijkheid om zich op het retentierecht (artikel 3:290 BW) te beroepen ter zake van het Werk of elk ander recht om de oplevering op te schorten of het Werk in zijn geheel of delen daarvan, vanaf de feitelijke datum van oplevering, in bezit te houden, tenzij vast staat dat Opdrachtgever in verzuim is met betaling van de termijnen van de aanneemsom.

10.2 Opdrachtnemer bedingt bij ieder van zijn ketenpartners dat zij eveneens afstand doen van hun mogelijkheid zich op eventuele retentierechten te beroepen ter zake van het Werk en draagt zorg dat het daartoe strekkende beding wordt opgenomen in de desbetreffende Overeenkomst met de zelfstandige hulppersoon. Opdrachtnemer zal op eerste verzoek van Opdrachtgever aantonen dat deze verplichting in die Overeenkomsten is nagekomen. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor schade als gevolg van het uitoefenen van het retentierecht door een ketenpartner.

Artikel 11 Overdracht rechten en verplichtingen

Het is Opdrachtnemer niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst geheel of ten dele aan een ander over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever dit op straffe van een direct opeisbare boete van 10 procent van de aanneemsom met een maximum van € 50.000,- onverminderd schadevergoeding. Opdrachtgever kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 12 Geschillenbeslechting

12.1 Op elke Overeenkomst tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever is Nederlands recht van toepassing.



12.2 Eventuele geschillen die in het kader van de uitvoering van de door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer opgedragen Werkzaamheden mochten ontstaan, zullen, voor zover zij in der minne niet kunnen worden geregeld worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement [...].

12.3 In afwijking van lid 2 van dit artikel kunnen Partijen in voorkomende gevallen gezamenlijk kiezen voor geschillenbeslechting door middel van arbitrage, bij voorkeur bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw. Alsdan zal een akte van compromis worden gesloten.

Artikel 13 Bijlagen

13.1 De bij deze Overeenkomst gevoegde, door parafen van beide Partijen gewaarmerkte Bijlagen waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen, maken deel uit van deze Overeenkomst.

13.2 De in lid 1 van dit artikel bedoelde Bijlagen betreffen:

- Bijlage 1: Aanbieding, bestaande uit:
 - Bijlage 1.1 Activiteitenplan;
 - Bijlage 1.2 Begroting conform overeengekomen format;
 - Bijlage 1.3 Plan Kwaliteitsbeheersing;
 - Bijlage 1.4 Keuringsplan;
 - Bijlage 1.5 VGM-plan uitvoering (indien van toepassing...);
 - Bijlage 1.6 Uitvoeringsplanning;
 - Bijlage 1.7 Klimplan (indien van toepassing...);
 - Bijlage 1.8 Prestatie-eisen;
 - Bijlage 1.9 Garantieoverzicht (indien van toepassing...);
 - Bijlage 1.10 Overige stukken, te weten



Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te [PLAATS] op [DATUM].

[NAAM OPDRACHTGEVER] [NAAM OPDRACHTNEMER]

[NAAM BEVOEGDE FUNCTIONARIS] [NAAM BEVOEGDE FUNCTIONARIS]
[FUNCTIE " "] [FUNCTIE " "]