



## **Bijlage 3 Concept Raamovereenkomst Beheer- en Onderhoud E- en W-installaties Vastgoed**

Gemeente Zeist

&

<Winnende Inschrijver>

Gemeente Zeist

Datum: 19-06-2026

Versie 1.2

#### DE ONDERGETEKENDEN:

1. Gemeente Zeist, gevestigd aan Het Rond 1 te Zeist, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de <heer/mevrouw naam, functie>

hierna te noemen 'Opdrachtgever'

en

2. <naam Opdrachtnemer>, gevestigd te <adres, postcode, plaats>, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw <naam>, <functie>,

hierna te noemen 'Opdrachtnemer'

samen te noemen 'de partijen'.

#### IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Opdrachtgever en Opdrachtnemer de wens hebben om een samenwerking tot stand te brengen voor de levering van diensten op het gebied van Beheer- en Onderhoud E- en W-installaties Vastgoed.
- Opdrachtgever daartoe op <dd-mm-jjjj> een Europese aanbesteding heeft gepubliceerd via het aanbestedingsplatform TenderNed.
- Opdrachtnemer op <dd-mm-jjjj> hiervoor een inschrijving heeft ingediend via TenderNed;
- De aanbieding van Inschrijver als meest voordelige aanbieding naar voren is gekomen op basis van de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding;
- De opdracht derhalve is gegund aan Opdrachtnemer;
- Partijen de afspraken wensen vast te leggen en deze Raamovereenkomst.

## VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

### Artikel 1                      Definities

1. In deze Raamovereenkomst wordt verstaan onder:

Algemene Voorwaarden	De Algemene Inkoopvoorwaarden gemeente Zeist 2024
Onderaannemer	De organisatie die door de Opdrachtnemer wordt gecontracteerd ter uitvoering van de opdracht in geval van gunning.
Opdrachtgever	Gemeente Zeist
Opdrachtnemer	<Naam Opdrachtnemer>
Raamovereenkomst	Een schriftelijke Raamovereenkomst tussen Opdrachtgever en één Opdrachtnemer met als doel het leveren van diensten zonder sprake van enige afnamegarantie.

### Artikel 2                      Onderwerp van de Raamovereenkomst

1. De Raamovereenkomst heeft betrekking op het leveren van Beheer- en Onderhoud E- en W-installaties Vastgoed.
2. De doelstellingen die Opdrachtgever nastreeft met deze Raamovereenkomst zijn:
  - Samenwerking met Opdrachtnemer ontwikkelen tot het zijn van partners.
3. Het geleverd krijgen van diensten op het gebied van Beheer- en Onderhoud E- en W-installaties Vastgoed die het best aansluit bij de behoefte van Opdrachtgever.
4. De Opdrachtgever draagt de uitvoering van de hierboven genoemde Opdracht op aan Opdrachtnemer. Opdrachtnemer aanvaardt deze opdracht en verricht de uit te voeren werkzaamheden zoals vermeld in deze Raamovereenkomst en de bijbehorende documenten.
5. De voorwaarden van deze Raamovereenkomst zijn, voor zover en aan de orde, van toepassing op alle nadere overeenkomsten die tussen de Opdrachtgever en Opdrachtnemer worden gesloten.

### Artikel 3                      Van toepassing zijnde documenten & voorwaarden

1. De diensten/werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met de bij deze Raamovereenkomst behorende gegevens, bepalingen en Algemene Voorwaarden (bij onderlinge tegenstrijdigheid in afnemende volgorde), te weten:
  - a. De Raamovereenkomst;
  - b. Nota van Inlichtingen <dd-mm-jjjj>;
  - c. Service Level Agreement;
  - d. Europese Openbare Procedure Beheer- en Onderhoud E- en W-installaties Vastgoed via TenderNed, publicatiedatum: <dd-mm-jjjj> (dit betreft alle tekst en bijlagen zoals het PvE);
  - e. Algemene Inkoopvoorwaarden gemeente Zeist 2024;
  - f. Inschrijving Opdrachtnemer d.d. <dd-mm-jjjj>.

2. Alle door Opdrachtnemer gebruikte voorwaarden, onder welke benaming dan ook, worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.
3. Opdrachtgever heeft Opdrachtnemer de bij artikel 3.1 genoemde voorwaarden bij de aanbesteding via TenderNed ter hand gesteld.

#### **Artikel 4** **Duur en verlenging van de Raamovereenkomst**

1. De Raamovereenkomst treedt in werking op 01-01-2027 en wordt aangegaan voor de initiële termijn duur van 48 maanden.
2. De implementatie van de dienstverlening start per 01-11-2026 en dient afgerond te zijn op 31-12-2026.
3. De Opdrachtgever kan twee (2) keer de Raamovereenkomst verlengen met vierentwintig (24) maanden.
4. Opdrachtgever is gerechtigd om de Raamovereenkomst tussentijds op te zeggen, hierbij wordt een opzegtermijn van zes (6) maanden gehanteerd.
5. De Opdrachtgever zal uiterlijk negen (9) maanden voor het einde van deze Raamovereenkomst schriftelijk kenbaar maken aan Opdrachtnemer of hij gebruik maakt van het recht op verlenging.
6. Nadat Opdrachtnemer ook schriftelijk akkoord heeft gegeven op de verlenging (zie art. 4.5) van de Raamovereenkomst, wordt dit schriftelijk door Opdrachtgever bevestigd aan Opdrachtnemer.
7. De Raamovereenkomst loopt inclusief eventuele verlengingen door tot maximaal 31-12-2034.

#### **Artikel 5** **Prijzen**

1. In **Bijlage xx** zijn diverse tarieven opgenomen. Dit zijn all-in prijzen. Hiermee wordt bedoeld dat alle kosten in de tarieven verwerkt zijn, zoals -maar niet beperkt tot: bedrijfskosten, overhead, administratieve kosten, materialen, verzekeringen, en andere kosten hoe dan ook genaamd.
2. De vermelde prijzen zijn exclusief BTW en staan vast tot 31-12-2027.
3. De prijzen staan vast tot 31 december 2027. Na deze periode mag Opdrachtnemer een voorstel doen tot prijsaanpassing.

De maximale indexering van de uurloontarieven is op basis van het CBS-indexcijfer 'Totaal cao sectoren, contractuele loonkosten per uur; indexcijfers (2025=100), bedrijfstak C, Industrie', waarbij er een plafond geldt van een maximale indexatie van 5,0%. De indexpercentages zijn te vinden via <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85663NED/table?dl=CEB37>

Het maximale procentuele verhoging wordt berekend door het gemiddelde van twaalf maanden uit te rekenen over de periode oktober 2026 t/m september 2027. Voor de tarieven van een nieuw jaar schuiven de jaartallen voor de berekening van het gemiddelde één jaar op.

De maximale indexering van de materiaalkosten is op basis van het CBS-indexcijfer 'Producentenprijzen (PPI), Jaarmutatatie PPI; totaal afzetprijzen, index 2025=100, codering C,

Industriële producten', waarbij er een plafond geldt van een maximale indexatie van 5,0%. De indexeringspercentages zijn te vinden via:

<https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85770NED/table?dl=CEB3A>

Het maximale procentuele verhoging wordt berekend door het gemiddelde van twaalf maanden uit te rekenen over de periode oktober 2026 t/m september 2027. Voor de tarieven van een nieuw jaar schuiven de jaartallen voor de berekening van het gemiddelde één jaar op.

Prijsverhogingen op zowel het grondslag uurtarieven als materialen dient de Opdrachtnemer te onderbouwen en de gemeente hiervan uiterlijk 1 november voor het volgende kalenderjaar schriftelijk te informeren. De gemeente reageert binnen een maand op het voorstel. Schriftelijke prijswijzigingen die de gemeente korter van tevoren ontvangt, gaan na acceptatie door de gemeente pas een maand na de ontvangst van de mededeling in, tenzij anders overeengekomen. De definitieve prijswijzigingen dienen door de Opdrachtnemer bij de gemeente te worden aangeleverd middels een update van het prijzenblad dat als bijlage aan de Raamovereenkomst wordt toegevoegd;

De gemeente accepteert geen bijkomende kosten zoals leverings-, order- en/of administratiekosten, tenzij deze zijn opgenomen in het prijzenblad.

## **Artikel 6 Betaling**

1. De vergoeding geschiedt overeenkomstig de door Opdrachtnemer aangeboden tarieven als opgenomen in zijn/haar offerte en zoals vermeld in artikel 5.
2. Facturatie na levering en goedkeuring van de ontvangen diensten.
3. Betaling zal plaatsvinden door Opdrachtgever binnen dertig (30) dagen nadat de factuur bij Opdrachtgever is ontvangen en geaccepteerd.
4. De factuur moet gericht zijn aan:

**Gemeente Zeist**  
Postbus 513  
3700 AM Zeist

Facturen dienen per mail verstuurd te worden naar: [facturen@zeist.nl](mailto:facturen@zeist.nl)

5. Facturering vindt plaats na levering. De facturen moeten altijd zijn voorzien van:
  - a. Naam budgethouder (BH): <naam>
  - b. Naam prestatie akkoord verklaarder (PAV): <naam>
  - c. Naam contactpersoon: <naam>
  - d. Kostensoort: <xxxx> en kostenplaats: <xxxx>
  - e. Aantal en omschrijving van de geleverde diensten
  - f. Prijs per geleverde dienst een totaalbedrag
  - g. Afleveradres
  - h. Besteldatum
  - i. Afleverdatum

6. Facturen zonder deze gegevens worden geretourneerd.
7. Indien Opdrachtnemer zijn verbintenissen voortvloeiend uit deze Raamovereenkomst niet geheel of niet behoorlijk is nagekomen, heeft Opdrachtgever het recht de betaling op te schorten. Indien Opdrachtgever zijn verbintenissen voortvloeiend uit de Raamovereenkomst niet geheel of niet behoorlijk is nagekomen, heeft Opdrachtnemer het recht de levering of dienst op te schorten.
8. Betaling door de Opdrachtgever houdt op geen enkele wijze afstand van recht in.

#### **Artikel 7**                      **Personeel**

1. Opdrachtnemer zal voldoende personeel inzetten om de dienst uit te voeren.
2. Wanneer personeel van Opdrachtnemer zich bij Opdrachtgever bevinden of in direct contact met Opdrachtgever staan, zullen zij de op enig tijdstip binnen Opdrachtgever geldende gedrags- en veiligheidsvoorschriften voor personeelsleden in acht nemen en zodanige procedures, bekwaamheid, ijver, voorzichtigheid en voorzorg in acht nemen als in redelijkheid verwacht mag worden van een bekwaam en ervaren persoon die werkzaam is in eenzelfde soort onderneming in gelijke of vergelijkbare omstandigheden.
3. Opdrachtnemer is verplicht om de in dit artikel vermelde contractverplichtingen (informatieplichten) en opgenomen vrijwaringen onverkort op te leggen aan alle partijen waarmee hij contracten aangaat ten behoeve van de uitvoering van de dienst. Opdrachtnemer is verplicht om hierbij tevens te bedingen dat deze partijen vervolgens deze contractverplichtingen onverkort opnemen in contracten die zij aangaan ten behoeve van de uitvoering van de onderhavige dienst.
4. Opdrachtnemer is verplicht om de in lid 3 van dit artikel vermelde contractverplichtingen(informatieplichten) en opgenomen vrijwaringen onverkort op te leggen aan alle partijen waarmee hij contracten aangaat ten behoeve van de uitvoering van de dienst. Opdrachtnemer is verplicht om hierbij tevens te bedingen dat deze partijen vervolgens deze contractverplichtingen onverkort opnemen in contracten die zij aangaan ten behoeve van de uitvoering van de onderhavige dienst.

#### **Artikel 8**                      **Privacy**

1. Opdrachtnemer is niet gerechtigd om op enig moment de persoonsgegevens die hij ter beschikking krijgt op enigerlei wijze geheel of gedeeltelijk anders te (doen) gebruiken dan voor de uitvoering van de Raamovereenkomst een en ander behoudens afwijkende wettelijke verplichtingen. Opdrachtnemer zal passende technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen treffen om de persoonsgegevens te beveiligen tegen verlies of tegen enige vorm van onrechtmatige verwerking. Deze maatregelen garanderen, rekening houdend met de stand van de techniek en de kosten van de tenuitvoerlegging daarvan, een passend beveiligingsniveau gelet op de risico's die de verwerking en de aard van de te beschermen gegevens meebrengen. De maatregelen zijn er mede op gericht onnodige verzameling en verdere verwerking van de persoonsgegevens te voorkomen. Opdrachtnemer legt de maatregelen schriftelijk vast.

2. Opdrachtnemer verwerkt persoonsgegevens in de zin van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU-verordening 2016/679), 'AVG', op behoorlijke en zorgvuldige wijze en in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving. Het voorgaande geldt onverkort ook voor de grensoverschrijdende verzending en/of distributie en/of verstrekking van persoonsgegevens naar niet EU-landen.
3. Voor zover voor de uitvoering van de Raamovereenkomst (al dan niet door Opdrachtnemer) persoonsgegevens of andersoortige gegevens worden verwerkt die afkomstig zijn van Opdrachtgever of waarvoor Opdrachtgever verantwoordelijk is, wordt Opdrachtnemer aangemerkt als verwerker in de zin van de AVG. Opdrachtnemer verklaart zich reeds nu voor alsdan bereid een separate verwerkersovereenkomst af te sluiten met Opdrachtgever conform het model dat in het kader van deze aanbesteding als bijlage is geplaatst op de aanbestedingswebsite TenderNed.

#### **Artikel 9                      Rapportage en overleg**

4. Periodiek, eenmaal per half jaar, vindt er op tactisch/strategisch niveau overleg plaats over de wijze van uitvoeren van deze Raamovereenkomst tussen contactpersoon van de Opdrachtgever en Opdrachtnemer.
5. Opdrachtnemer dient tweemaal per jaar een analyse te verzorgen van de totale dienstverlening van de Raamovereenkomst en heeft hier een leidende rol in. De analyse dient op halfjaarlijks niveau te worden weergegeven en is cumulatief. Deze analyse zal ongevraagd en proactief door Opdrachtnemer worden opgesteld. Dat gebeurt uiterlijk tien (10) werkdagen na het einde van het tweede en vierde kwartaal en bevat minimaal de volgende onderdelen:
  - Overzicht van de levering, oplevering en dienstverlening.
  - Activiteiten op het gebied van SROI.
  - Aantal klachten (inclusief responstijd) en oplossing.
  - Financiële resultaten.
  - Marktonwikkelingen van toepassing op de opdracht bij Opdrachtgever.

#### **Artikel 10                  Contactpersonen**

1. Alle essentiële gesprekken, zowel mondeling als telefonisch, dienen aan Opdrachtgever middels een brief of e-mail te worden bevestigd.
2. De partijen dienen elkaar schriftelijk te informeren indien er wijzigingen optreden in bovengenoemde contactpersonen.

#### **Artikel 11                  Onderaanneming**

1. Als de Opdrachtnemer bij de uitvoering van deze Raamovereenkomst gebruik wil maken van een onderaannemer, dan wel indien een onderaannemer gebruik wil maken van een onderaannemer, meldt de Opdrachtnemer dit bij de Opdrachtgever.
2. De Opdrachtnemer legt onderaanneming tijdens de looptijd van deze Raamovereenkomst schriftelijk ter goedkeuring aan Opdrachtgever.

3. De Opdrachtgever bevestigt schriftelijk de melding van onderaanneming. De onderaannemer mag niet ingezet worden voordat deze bevestiging door de Opdrachtnemer is ontvangen.

#### **Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming**

1. Indien één der partijen tekortschiet in de nakoming van één of meer van zijn verplichting(en) uit deze Raamovereenkomst, zal de andere partij hem deswege in gebreke stellen, tenzij nakoming van de betreffende verplichtingen reeds blijvend onmogelijk is, in welk geval de nalatige partij onmiddellijk in verzuim is. De ingebrekestelling zal schriftelijk geschieden waarbij aan de nalatige partij een redelijke termijn zal worden gegund om alsnog zijn verplichtingen na te komen. Deze termijn heeft het karakter van een fatale termijn.
2. De partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) en verzuimd heeft om binnen de in art. 12 lid 1 gestelde termijn hieraan te voldoen is tegenover de andere partij aansprakelijk voor vergoeding van de door de andere partij geleden of te lijden schade, welke verband houdt met de activiteiten die worden uitgevoerd door Opdrachtnemer en de diensten die worden geleverd door Opdrachtnemer ter uitvoering van deze Raamovereenkomst.

#### **Artikel 13 Sancties**

1. Indien Opdrachtnemer zijn verplichtingen uit de Raamovereenkomst en aanbidding bij de inschrijving niet nakomt, kan Opdrachtgever een boete van maximaal 5% van de opdrachtwaarde van de Raamovereenkomst opleggen aan Opdrachtnemer.
2. Alvorens vast te stellen dat de boete is verschuldigd, geeft de Opdrachtgever de Opdrachtnemer een schriftelijke waarschuwing.
3. De Opdrachtgever kan de boete voorwaardelijk opleggen. In dat geval wordt de boete verschuldigd indien de Opdrachtgever zulks definitief heeft vastgelegd en dit schriftelijk aan de Opdrachtnemer heeft bekend gemaakt, nadat de Opdrachtnemer wederom is tekortgeschoten in enige periode.

#### **Artikel 14 Beëindiging van de Raamovereenkomst**

1. Deze Raamovereenkomst kan tussentijds beëindigd worden met wederzijds goedvinden op een door partijen in onderling overleg te bepalen tijdstip.
2. In het geval van faillissement, surseance van betaling, stillegging, liquidatie, overname, fusie of enig daarmee vergelijkbare toestand van de onderneming van een der partijen, heeft de andere partij het recht de Raamovereenkomst tussentijds, met inachtneming van een opzegtermijn van zes (6) maanden, eenzijdig geheel of gedeeltelijk te beëindigen.
3. In het geval de Opdrachtnemer niet naar behoren functioneert, behoudt de Opdrachtgever zich het recht voor, na ingebrekestelling, de Raamovereenkomst per direct te beëindigen door middel van een aangetekend schrijven.

4. Ingeval van ontbinding of beëindiging door Opdrachtgever als bedoeld in artikel 14.2 en 14.3 is Opdrachtgever geen vergoeding verschuldigd aan Opdrachtnemer voor de prestaties die niet door Opdrachtnemer zijn verricht. Eventuele aan de Opdrachtnemer verrichte onverschuldigde betalingen, betaalt de Opdrachtnemer terug aan Opdrachtgever vermeerderd met wettelijke rente vanaf de dag waarop dit is betaald.
5. Indien blijkt dat de uitsluitingsgronden en/ of geschiktheidseisen door de Opdrachtnemer onjuist en/of onvolledig zijn ingevuld, wat geleid zou hebben tot uitsluiting in het kader van de aanbestedingsprocedure, dan wel Opdrachtnemer op enige wijze niet meer voldoet aan de eisen die in de aanbestedingsprocedure zijn gesteld, wordt de Raamovereenkomst beëindigd en is Opdrachtnemer aansprakelijk voor alle schade.
6. Ingeval van ontbinding of beëindiging van de Raamovereenkomst werkt de Opdrachtnemer mee aan een zorgvuldige overdracht aan een andere, door de Opdrachtgever gecontracteerde Opdrachtnemer.
7. Partijen zijn verplicht elkaar onmiddellijk op de hoogte te stellen zodra één van de in dit artikel omschreven feiten of omstandigheden zich voordoet.

#### **Artikel 15 Aansprakelijkheid**

1. Opdrachtnemer is aansprakelijk voor en zal Opdrachtgever vrijwaren tegen alle schade die tijdens de uitvoering van deze Raamovereenkomst door haar personeel en/of door hem ingeschakelde onderaannemers aan Opdrachtgever wordt toegebracht.
2. Opdrachtnemer is verzekerd tegen bedrijfsaansprakelijkheid. Deze dient gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst geldig te zijn tot het tijdstip waarop u aan al uw verplichtingen met betrekking tot de opdracht heeft voldaan. De Inschrijver dient verzekerd te zijn voor minimaal € 2.500.000, -, per gebeurtenis met een maximum van € 5.000.000, - per jaar.  

De verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid geldt ten aanzien van schade aan derden, dit ontstaan als gevolg van of in verband met de in de Opdracht omschreven werkzaamheden. Deze verzekering dient een einddatum te hebben die ligt na het tijdstip waarop de Inschrijver aan al zijn contractuele verplichtingen heeft voldaan.
3. Opdrachtnemer heeft een Constructie All-Risk (CAR-)verzekering met een maximaal uit te keren bedrag van € 5.000.000, - per gebeurtenis.
4. Ingeval Opdrachtnemer bij de uitvoering van de werkzaamheden gebruik maakt van de hulp van derden (zoals onderaannemers en toeleveranciers) is Opdrachtnemer aansprakelijk voor hun gedragingen en fouten jegens Opdrachtgever.
5. Aansprakelijkheid van Opdrachtgever voor gevolgschade, gederfde omzet of winst van Opdrachtnemer wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

#### **Artikel 16 Geheimhouding**

1. Beide partijen zullen de wettelijke geheimhoudingsplicht (ook na beëindiging van de Raamovereenkomst) in acht nemen ten aanzien van de informatie over elkaars organisatie en

over alle ter uitvoering van de zaak ter kennis komende persoonlijke informatie. Partijen zullen hun personeel en/of door hen bij de uitvoering van de Raamovereenkomst ingeschakelde derden verplichten deze geheimhoudingsbepaling na te leven, behoudens de wettelijke openbaarheidsverplichtingen conform de Wet Openbaarheid van Bestuur dan wel andere wettelijke verplichtingen.

2. Geen der partijen zal zonder schriftelijke toestemming van de wederpartij in publicatie of reclame-uitingen van deze Raamovereenkomst melding maken.

### **Artikel 17 Slotbepalingen**

1. Door ondertekening van deze Raamovereenkomst vervallen alle eventueel eerder door partijen gemaakte mondelinge, dan wel schriftelijke afspraken omtrent de hierbij overeengekomen diensten.
2. Beide partijen zijn niet gerechtigd de rechten en verplichtingen uit deze Raamovereenkomst, zonder schriftelijke toestemming van de andere partij, aan derden over te dragen.
3. Verplichtingen die bedoeld zijn om te werken na afronding van de Raamovereenkomst blijven van kracht na beëindiging van de Raamovereenkomst.
4. Bij niet naleven van bijkomende doorlopende verplichtingen is de Opdrachtnemer aansprakelijk voor alle schade.
5. Indien op grond van veranderde beleidsinzichten en/of gewijzigde of onvoorziene omstandigheden de Raamovereenkomst naar mening van één van de partijen of beide partijen aanvulling of wijziging behoeft, zullen de partijen met elkaar in overleg treden om te bezien op welke wijze de Raamovereenkomst kan worden aangevuld of gewijzigd. Slagen de partijen er niet in om hierover tot overeenstemming te komen, dan zal sprake zijn van een geschil zoals bedoeld in de Algemene Voorwaarden.
6. Aanvullingen of wijzigingen waarover tussen de partijen overeenstemming is bereikt, zullen schriftelijk worden vastgelegd en als bijlage(n) aan deze Raamovereenkomst worden gehecht.

### **ALDUS OVEREENGEKOMEN EN ONDERTEKEND**

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

**Gemeente Zeist**

**<Naam Opdrachtnemer>**



<naam>

<functie>

<naam>

<functie>