CONTRACT
Duurzaam Beheer & Onderhoud voor de
Werktuigkundige installaties (perceel W) van
Gemeentehuis Montferland te Didam en Gemeentewerf
Montferland te Beek

WILLEMS
technisch adviesbureau

Een gezonde leefomgeving in elk gebouw.
Nuchter in advies, kundig in techniek.

Betreft	:	**CONTRACT** Duurzaam Beheer & Onderhoud voor de Werktuigkundige installaties (perceel W) van Gemeentehuis Montferland te Didam en Gemeentewerf Montferland te Beek
Datum	:	20 november 2026
Opdrachtgever	:	Gemeente Montferland
Project	:	DB&O Gemeentehuis Didam en Gemeentewerf Beek
Referentie	:	26G056GBS00003 W
Projectnummer	:	26G056
Aldus opgemaakt	:	Willems technisch adviesbureau bv Visserlaan 7 6921 WZ Duiven 0316 - 26 15 60 info@wta-bv.nl
Opsteller	:	Jeroen Willems
Gecontroleerd	:	-
Status	:	Definitief

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING **3**
2. ALGEMENE, ADMINISTRATIEVE EN JURIDISCHE BEPALINGEN **4**
2.1. Onderwerp 4
2.2. Facturering en betaling 4
2.3. Hoofdverplichtingen Opdrachtnemer 5
2.4. Garantie 5
2.5. Intellectuele eigendomsrechten 5
2.6. Geheimhouding 6
2.7. Aansprakelijkheid en vrijwaring 6
2.8. Overmacht 6
2.9. Onderaanneming 6
2.10. Belasting en sociale premies 6
2.11. Ontbinding van het contract 7
2.12. Looptijd en beëindiging 7
2.13. Toepasselijk recht en geschillen 7
2.14. Overige bepalingen 8
3. BEPALINGEN MET BETREKKING TOT BEHEER EN ONDERHOUD **9**
3.1. Doel van het contract 9
3.2. De werkzaamheden 9
3.3. Toestandsafhankelijk onderhoud 10
3.4. Preventief onderhoud 11
3.5. Correctief onderhoud 12
3.6. Gepland vervangingsonderhoud – Meerjarenonderhoudsplan 13
3.7. Projecten 14
3.8. Onderhoudsstatus 14
3.9. Rapportage 14
3.10. Resultaatbeoordeling 15
3.11. Verplichtingen Opdrachtgever 16
3.12. Verplichtingen Opdrachtnemer 16
3.13. Communicatie en overleg 17
3.14. Prijzen, verrekening en indexering 18
3.15. Meerwaarde en pro-activiteit 18
3.16. Wettelijke keuringen en voorschriften 19
3.17. Energiebeheer 20
3.18. Uitsluitingen 20
3.19. Aanvullingen en wijzigingen 20
3.20. Werkzaamheden Willems technisch adviesbureau 20
4. BIJLAGEN **22**

1. INLEIDING

Dit contract, tot het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de gebouwgebonden technische installaties, is aangegaan door:

Gemeente Montferland, hierna te noemen “Opdrachtgever”, kantoorhoudend aan de Bergvredestraat 10, 6942 GK te Didam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam>, <functie>;

en

<**Opdrachtnemer, volgt uit de aanbesteding**>, hierna te noemen “Opdrachtnemer”, statutair gevestigd en kantoorhoudend aan de <adres>, <postcode> te <plaats>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam>, <functie>;

hierna ook gezamenlijk te noemen “Partijen”, overwegende dat:

- Opdrachtgever de zorg voor het beheer en onderhoud van de gebouwgebonden installaties van het gemeentehuis te Didam en de gemeentewerf te Beek (hierna: “de locaties”) per discipline wil onderbrengen bij een deskundige partij. Dit contract betreft perceel W: werktuigkundige installaties;
- Opdrachtnemer bereid en in staat is om de in dit contract beschreven diensten, inclusief de bijlagen, voor Opdrachtgever uit te voeren;
- Opdrachtgever voornemens is eveneens opdrachten aan Opdrachtnemer te verstrekken voor het verrichten van diensten en werken die niet tot dit contract behoren, doch die wel worden uitgevoerd onder de voorwaarden zoals beschreven in dit contract (buitencontractueel werk). Hieronder vallen werkzaamheden aan de installaties die niet tot het reguliere onderhoud behoren, zoals vervangingen, aanpassingen en uitbreidingen, binnen de bedragsgrenzen van de artikelen 3.6 en 3.7;
- Partijen hieromtrent overeenstemming hebben bereikt en middels dit contract de afspraken met betrekking tot voornoemde wensen vastleggen.

Dit contract heeft betrekking op de volgende locaties:

Locatie	Adres	Omschrijving
Gemeentehuis	Bergvredestraat 10 6942 GK Didam	Kantoorgebouw, ca. 5.366 m² bvo, bouwjaar installaties overwegend 2013 (WKO, cv-ketels, koelinstallaties, klimaatplafonds, luchtbehandeling)
Gemeentewerf	Leigraaf 9 7037 DV Beek	Kantoor en loodsen, ca. 3.315 m² bvo, bouwjaar installaties overwegend 2011–2012 (lucht/water-warmtepompen, vloerverwarming, zonneboiler)

2. ALGEMENE, ADMINISTRATIEVE EN JURIDISCHE BEPALINGEN

2.1. Onderwerp

1. Dit contract treedt in werking op de datum genoemd in artikel 2.12, lid 1.
2. Dit contract is de opdracht voor het toestandsafhankelijk onderhoud en de beheertaken die onder de aanneemsom vallen (artikel 3.14); daarvoor worden geen afzonderlijke orders verstrekt. De bepalingen van dit contract zijn ook van toepassing op alle orders voor buitencontractueel werk die Opdrachtgever op basis van dit contract plaatst. Opdrachten voor buitencontractueel werk worden uitsluitend schriftelijk verstrekt door de medewerkers van de afdeling Vastgoed die Opdrachtgever daartoe bij aanvang van het contract aanwijst, en zijn altijd voorzien van een inkoopnummer van Opdrachtgever. Opdrachtnemer voert geen buitencontractueel werk uit zonder schriftelijke opdracht, met uitzondering van storingsherstel conform artikel 3.5, lid 5.
3. Dit contract geeft Opdrachtnemer geen exclusief recht op het verkrijgen van opdrachten voor buitencontractueel werk. Een opdracht komt tot stand met de acceptatie door Opdrachtnemer van de order van Opdrachtgever. Een opdracht wordt geacht te zijn geaccepteerd:
   a. als Opdrachtnemer de opdracht expliciet heeft aanvaard;
   b. zodra Opdrachtnemer is begonnen met de uitvoering van de diensten zoals omschreven in de opdracht;
4. De geplaatste order c.q. opdracht en de voorwaarden van dit contract vormen samen het complete contract. Algemene voorwaarden van Opdrachtnemer zijn uitgesloten (artikel 2.4 AIAG 2025). Op opdrachten voor werken is daarnaast de UAV 2012 van toepassing, voor zover dit in de opdracht uitdrukkelijk is vermeld.
5. Op dit contract zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden van de Achterhoekse Gemeenten voor leveringen en diensten (AIAG 2025) van toepassing (bijlage 6). Onder Opdrachtgever wordt in dit contract verstaan de ‘Gemeente’ en onder Opdrachtnemer de ‘Contractant’ in de zin van de AIAG 2025. Hoofdstuk 2 van dit contract bevat uitsluitend aanvullingen op en afwijkingen van de AIAG 2025. Bij strijdigheid prevaleert het bepaalde in dit contract boven de AIAG 2025.

2.2. Facturering en betaling

1. Facturen worden elektronisch ingediend (artikel 20.1 AIAG 2025) via: e-mailadres: facturen@montferland.info.
2. De jaarlijkse aanneemsom (artikel 3.14) wordt in twee termijnen gefactureerd. De 1e termijn vervalt per 1 maart van elk contractjaar. De 2e termijn vervalt per 1 oktober van elk contractjaar.
3. Termijnen voor buitencontractuele werken dienen te allen tijde naar rato van de voortgang te worden ingediend. Het aantal termijnen en de grootte van de termijnen is afhankelijk van de aanneemsom en wordt per opdracht in nader overleg vastgesteld.
4. De procedure met betrekking tot de facturering wordt na opdrachtverstrekking door Opdrachtgever in een afzonderlijke instructie aan Opdrachtnemer toegestuurd.
5. Alle overige goedgekeurde en opgedragen werkzaamheden worden op basis van volledig gespecificeerde werkbonnen en/of kostenbegrotingen afzonderlijk gefactureerd.
6. De tenaamstelling op de factuur is: Gemeente Montferland, t.a.v. afdeling vastgoed, Bergvredestraat 10, 6942 GK Didam.
7. Elke factuur dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Wet op de omzetbelasting 1968. Op elke factuur wordt tevens vermeld: het ordernummer van Opdrachtgever, de locatie waarop de factuur betrekking heeft, een korte omschrijving van de geleverde

dienst(en), de overeengekomen prijs, de btw en het totaal in rekening gebrachte factuurbedrag.

8. Opdrachtgever is gerechtigd facturen te weigeren indien deze niet voldoen aan de genoemde vereisten.
9. Opdrachtgever accepteert geen verzamelfacturen; elke opdracht en elk storingsherstel wordt per locatie apart gefactureerd en gespecificeerd naar verwerkte materialen en bestede uren. Bij iedere factuur hoort de bijbehorende werkbon; zonder werkbon wordt een factuur niet geaccepteerd.
10. Alle vorderingsrechten van Opdrachtnemer jegens Opdrachtgever vervallen na het verstrijken van 2 (twee) jaar, te rekenen vanaf de dag volgend op die waarop de vordering opeisbaar is geworden, dan wel Opdrachtgever met de vordering bekend is geworden, tenzij Opdrachtnemer onomwonden kenbaar heeft gemaakt aanspraak op betaling te maken.

2.3. Hoofdverplichtingen Opdrachtnemer

1. Opdrachtnemer verplicht zich de diensten uit dit contract en de opdrachten zorgvuldig, deskundig en professioneel uit te voeren.
2. Bij de uitvoering van dit contract en/of opdrachten houdt Opdrachtnemer zich strikt aan alle relevante wetten, regelgeving en beroepscodes zoals die van toepassing zijn op Opdrachtnemer en op de diensten.
3. Opdrachtnemer zorgt ervoor dat haar medewerkers zich strikt houden aan de huisregels en gedragsregels van Opdrachtgever zoals opgenomen in bijlage 7.

2.4. Garantie

1. Indien producten en/of goederen worden geleverd door Opdrachtnemer als onderdeel van of als resultaat van de diensten vallend onder dit contract, garandeert Opdrachtnemer de goede werking van deze producten en/of goederen gedurende een periode van tenminste één jaar na (op)levering. Gedurende de garantieperiode repareert en/of vervangt Opdrachtnemer, binnen drie weken na ontvangst van een schriftelijk verzoek van Opdrachtgever daartoe (of, als dit aantoonbaar niet haalbaar is, binnen een in overleg met Opdrachtgever vast te stellen termijn), op eigen kosten defecte producten en/of goederen.

2.5. Intellectuele eigendomsrechten

1. Alle intellectuele eigendomsrechten, waaronder de auteursrechten, tekeningen- en modellenrechten en octrooirechten, die kunnen worden uitgeoefend ten aanzien van de resultaten van het uitgevoerde werk (waaronder rapportages, tekeningen, logboeken, assetlijsten en het MJOP), berusten bij Opdrachtgever. Deze rechten worden door Opdrachtnemer op het moment van het ontstaan daarvan kosteloos aan Opdrachtgever overgedragen, welke overdracht door Opdrachtgever reeds nu voor alsdan wordt aanvaard.
2. Alle intellectuele eigendomsrechten van dit contract, inclusief de tekeningen en bijlagen, berusten bij Opdrachtgever. Opdrachtnemer verkrijgt uitsluitend het recht de bedoelde documenten te gebruiken in het kader van de uitvoering van het werk volgens dit contract.
3. Opdrachtnemer is uitsluitend gerechtigd haar gebruiksrecht over te dragen aan een derde indien dit voor het werk conform dit contract noodzakelijk is. In alle andere gevallen is het gebruik van de documenten, dan wel de overdracht van het gebruiksrecht, door Opdrachtnemer niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever. Aan eventuele toestemming kan Opdrachtgever voorwaarden verbinden.

2.6. Geheimhouding

1. Op de geheimhouding is artikel 7 AIAG 2025 van toepassing. Voor zover Opdrachtnemer toegang krijgt tot (op afstand bereikbare) regel- en beheersystemen van Opdrachtgever, volgt Opdrachtnemer de informatiebeveiligingsvoorschriften van Opdrachtgever.

2.7. Aansprakelijkheid en vrijwaring

1. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor claims van derden voor schade en boetes indien deze claims het gevolg zijn van een onrechtmatige daad of een toerekenbare tekortkoming van Opdrachtnemer in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van dit contract.
2. Op de aansprakelijkheid is artikel 16 AIAG 2025 van toepassing. Opdrachtnemer beschikt gedurende de looptijd van het contract over een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met een verzekerde som van ten minste EUR 2.500.000,-- per gebeurtenis. Partijen treffen alle maatregelen die in redelijkheid van hen verwacht mogen worden om schade te voorkomen dan wel te beperken. Schade wordt zo spoedig mogelijk na het ontstaan dan wel na de ontdekking ervan schriftelijk gemeld.
3. Kopieën van de verzekeringspolissen worden voorafgaand aan de uitvoering van het werk door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever verstrekt.

2.8. Overmacht

1. Op overmacht is artikel 15 AIAG 2025 van toepassing. In aanvulling daarop dient Opdrachtnemer in geval van overmacht terstond Opdrachtgever mondeling op de hoogte te brengen van de situatie van overmacht. Tevens dient Opdrachtnemer Opdrachtgever uiterlijk één dag nadat de overmacht zich heeft gemanifesteerd schriftelijk in kennis te stellen. Terstond na het intreden van overmacht plegen Partijen overleg over maatregelen om het effect van de situatie van overmacht te beperken.

2.9. Onderaanneming

1. Voor het inschakelen van onderaannemers geldt artikel 4.3 AIAG 2025. De bij aanvang van het contract bekende onderaannemers worden vermeld in bijlage 3. Opdrachtnemer is altijd verantwoordelijk voor het resultaat van de uitvoering door derden.
2. Op verzoek van Opdrachtgever verstrekt Opdrachtnemer alle door Opdrachtgever gewenste informatie met betrekking tot de door deze derden uitgevoerde werkzaamheden.

2.10. Belasting en sociale premies

1. In aanvulling op artikel 25.6 AIAG 2025 overlegt Opdrachtnemer binnen 30 dagen na een daartoe strekkend verzoek van Opdrachtgever verklaringen waaruit blijkt dat Opdrachtnemer tijdig en volledig omzetbelasting, loonbelasting, premies volksverzekeringen en/of premies werknemersverzekeringen heeft afgedragen voor haar werknemers (verklaring betalingsgedrag).
2. Indien Opdrachtnemer niet heeft voldaan aan het bepaalde in lid 1 van dit artikel, is Opdrachtgever gerechtigd het bedrag waarvoor Opdrachtgever op grond van artikel 34 van de Invorderingswet 1990 aansprakelijk kan worden gesteld, te storten op de G-rekening van Opdrachtnemer. Opdrachtnemer maakt daartoe haar G-rekeningnummer aan Opdrachtgever bekend. Bij gebreke van een deugdelijke G-rekening heeft Opdrachtgever het recht het bedrag rechtstreeks te storten bij de Belastingdienst. Opdrachtgever hanteert daarbij een percentage van 50% van het factuurbedrag. Door ondertekening van dit contract gaat Opdrachtnemer hiermee akkoord.

2.11. Ontbinding van het contract

1. Opdrachtgever is gerechtigd, onverminderd eventuele rechten op vergoeding van alle schade, het contract en/of opdrachten zonder enige aansprakelijkheid tot vergoeding van kosten aan Opdrachtnemer en zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, indien Opdrachtnemer enige verplichting uit hoofde van dit contract en/of opdrachten niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en nalaat zodanige tekortkoming te herstellen binnen vijf (5) werkdagen na schriftelijke ingebrekestelling, of uiterlijk op de in een door Opdrachtnemer opgesteld en door Opdrachtgever schriftelijk goedgekeurd plan van aanpak overeengekomen hersteldatum. Daarnaast kan Opdrachtgever het contract ontbinden indien Opdrachtnemer bij de uitvoering van de diensten herhaaldelijk is tekortgeschoten en er bij voortduring niet in slaagt de overeengekomen prestatie te realiseren. De ontbindingsgronden van de artikelen 14 en 28 AIAG 2025 blijven onverminderd van toepassing.

2.12. Looptijd en beëindiging

1. Dit contract treedt in werking op 1 maart 2027, heeft een looptijd van 48 maanden en expireert op 28 februari 2031. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor het contract te verlengen. De verlenging kan maximaal twee (2) maal worden overeengekomen, telkens met een termijn van 12 maanden. Opdrachtgever maakt uiterlijk drie (3) maanden voor de expiratiedatum bekend of zij van de verlengingsoptie gebruikmaakt.
2. Opdrachtgever is gerechtigd het contract tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden (artikel 27 AIAG 2025). De lopende verplichtingen op het moment van beëindiging van het contract worden evenwel afgerond conform de oorspronkelijk overeengekomen voorwaarden.
3. De opzegging vindt schriftelijk plaats. De opzegtermijn gaat in op de datum waarop de brief, met daarin vermeld dat het contract wordt beëindigd, is gedagtekend.
4. Zolang een opdracht nog niet door Opdrachtnemer is aanvaard, of Opdrachtnemer na aanvaarding van een opdracht nog niet met de uitvoering is begonnen, is Opdrachtgever gerechtigd de opdracht met onmiddellijke ingang te beëindigen. Opdrachtgever vergoedt aan Opdrachtnemer de redelijke, aantoonbaar gemaakte kosten voor ten behoeve van de beëindigde opdracht aangeschaft materiaal.
5. Zodra Opdrachtnemer is begonnen met de uitvoering van een aanvullende opdracht (buitencontractueel werk) zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3, is Opdrachtgever te allen tijde gerechtigd de opdracht zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige schadevergoeding te beëindigen. Opdrachtgever neemt bij de beëindiging van een opdracht een beëindigingstermijn van drie (3) maanden in acht.
6. Bij beëindiging of expiratie van het contract draagt Opdrachtnemer uiterlijk op de einddatum kosteloos en in bruikbare digitale vorm over aan Opdrachtgever (of een door Opdrachtgever aangewezen opvolger): de actuele assetlijst, logboeken, keuringsrapporten en certificaten, onderhouds- en storingshistorie, tekeningen en schema’s, het actuele MJOP (inclusief het bronbestand), wachtwoorden en toegangscodes van regel- en beheersystemen, en alle sleutels en toegangsmiddelen. Opdrachtnemer verleent redelijke medewerking aan een ordentelijke overdracht.

2.13. Toepasselijk recht en geschillen

1. Op dit contract is Nederlands recht van toepassing; voor geschillen geldt artikel 18 AIAG 2025 (Rechtbank Gelderland).

2.14. Overige bepalingen

1. Het in voorkomende gevallen door Partijen niet eisen van nakoming van enige bepaling van het contract en/of opdracht, dan wel het geen beroep doen door Partijen op hun rechten uit het contract, mag niet worden opgevat als een afstand van het recht dit op enig tijdstip wel te doen, noch zal dit op enigerlei wijze het contract en de rechten van Partijen daaronder kunnen aantasten.
2. Het contract en/of de opdracht is bindend voor de rechtsopvolgers van Partijen.

3. BEPALINGEN MET BETREKKING TOT BEHEER EN ONDERHOUD

3.1. Doel van het contract

1. Het doel van dit contract is dat Opdrachtnemer de verantwoordelijkheid voor het onderhoud en het functioneren van de gebouwgebonden installaties van het betreffende perceel zoals opgenomen in de assetlijst in bijlage 2 van Opdrachtgever overneemt, inclusief het technisch-administratief beheer daarvan (logboeken, assetlijst, tekeningen en rapportages). Opdrachtgever blijft eigenaar van de installaties en beslist over vervangingen en investeringen. Dat betekent dat Opdrachtnemer verantwoording aflegt over de uitgevoerde werkzaamheden en met voorstellen dienaangaande komt. Opdrachtgever verwacht hierin een proactieve (werk)houding van Opdrachtnemer. Om op deze manier te kunnen werken en het mogelijk te maken dat Opdrachtnemer hieraan kan voldoen, zijn de volgende elementen in dit contract nader omschreven en uitgewerkt:
   a. het onderhouden van de tot het contract behorende gebouwinstallaties op basis van de technische levensduur. Als richtlijn voor de levensduur wordt deel 2 van het handboek RgdBOEI-inspecties gehanteerd (Deze zijn te downloaden via de links voor Werktuigkunde en Elektrotechniek), tenzij in gezamenlijk overleg anders is overeengekomen. De actuele toestand van de installaties volgt uit de NEN 2767-conditiemeting van Opdrachtgever (zie artikel 3.3, lid 2);
   b. het reduceren van het aantal storingen waarbij het streven is dat (eventueel) optredende storingen niet opgemerkt worden door de gebruikers/eigenaar;
   c. organisatie en communicatie overeenkomstig de gemaakte afspraken;
   d. gewaarborgde reactiesnelheid bij storingen en klachtenbehandeling naar urgentie;
   e. het tijdig opstellen van rapportages;
   f. het bijhouden van logboeken en assetlijsten.
   g. het adviseren over innovatie, efficiëntie en duurzaamheid, zowel technisch, organisatorisch als financieel;
   h. het aanleveren van de gegevens voor de registratie van het bodemenergiesysteem zoals omschreven in artikel 3.17;
   i. eventueel het uitvoeren van buitencontractueel werk (BCW).

3.2. De werkzaamheden

1. De beheerverplichting geldt voor die werkzaamheden die nodig zijn op het gebied van preventief, correctief en vervangingsonderhoud voor het handhaven van de prestaties van de gebouwgebonden installaties die tot dit contract behoren, conform hun functie-eisen: het leveren van de prestatie waarvoor zij zijn ontworpen, zoals de ontwerpluchthoeveelheden, de gevraagde temperaturen en de beschikbaarheid van de elektrische installaties.
2. Het uitvoeren van het onderhoud en het opstellen van het onderhoudsplan is de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer. Uitgangspunt is dat de installaties worden onderhouden op basis van de technische levensduur, minimaal conform wet- en regelgeving. De frequenties voor het preventief en inspectief onderhoud zijn haar verantwoordelijkheid.
3. Opdrachtnemer coördineert, instrueert en begeleidt de onderhoudswerkzaamheden. Zij verplicht zich tot het technisch en tijdig afstemmen van de uit te voeren werkzaamheden met de vertegenwoordiger van Opdrachtgever en eventueel door Opdrachtnemer zelf gecontracteerde partijen, voor zover dit direct invloed heeft op het gebruik van de gebouwen. Opdrachtnemer bewaakt de voortgang en neemt indien nodig corrigerende

maatregelen. Opdrachtgever verleent Opdrachtnemer de medewerking die nodig is om de prestatie te kunnen realiseren.

4. De beheertaken behorende bij dit contract zijn:
   a. het bijhouden van de assetlijsten conform overeengekomen formaat (zie bijlage 2);
   b. het opstellen van de rapportages zoals beschreven in artikel 3.9;
   c. het aannemen, opvolgen, verwerken en oplossen van gemelde klachten en/of storingen;
   d. het actueel hebben en houden van alle noodzakelijke bescheiden en documenten van de installaties die vanuit wet- en regelgeving verplicht zijn, zowel digitaal als op locatie;
   e. het actueel hebben en houden van alle tekeningen en schema's van de installaties, zowel digitaal als op locatie. Opdrachtgever stelt de beschikbare tekeningen digitaal (dwg en pdf) beschikbaar. Opdrachtnemer verwerkt afwijkingen die zij tijdens haar werkzaamheden constateert in deze tekeningen en schema's. Een volledige inventarisatie of het opnieuw tekenen van de installaties behoort niet tot dit contract.
   f. het uitvoeren van alle noodzakelijke werkzaamheden, waaronder verslaglegging van onderhoud en inspectie, om een goede meerjarenbegroting te kunnen leveren;
   g. het voeren van het noodzakelijke overleg, inclusief verslaglegging.
5. Het bijhouden van de assetlijsten, inclusief de prijsconsequenties met betrekking tot het contract, is een verplichting van Opdrachtnemer. Gezien de aard en omvang van het contract kunnen er gedurende de looptijd contractmutaties plaatsvinden. Het contract wordt daarom 'ademend' ingevuld: de contractprijs varieert met de mutaties. Om dit voor beide Partijen inzichtelijk te maken, wordt de totale prijsvorming op de assetlijst geprojecteerd in de vorm van eenheidsprijzen (zie bijlage 4). Zo is de wijziging van de contractwaarde efficiënt bij te houden.
6. Het onderhoud van de gebouwgebonden installaties is verdeeld over twee percelen, elk met een eigen opdrachtnemer. Perceel E omvat de elektrotechnische installaties tot en met de werkschakelaar of, waar die ontbreekt, de laatste groep in de verdeelinrichting. Perceel W omvat de werktuigkundige installaties vanaf de aansluitklemmen van die werkschakelaar of groep, inclusief motoren, frequentieregelaars, schakel- en regelkasten (hardware) van de werktuigkundige installaties en de veldapparatuur (voelers, regelafsluiters en klepmotoren). Bij twijfel is de assetlijst (bijlage 2) bepalend. Opdrachtnemer werkt bij storingen en werkzaamheden op het grensvlak samen met de opdrachtnemer van het andere perceel. Is de oorzaak van een storing onduidelijk, dan meldt Opdrachtgever de storing bij een van beide opdrachtnemers; die stelt de diagnose en schakelt zo nodig de opdrachtnemer van het andere perceel in. De kosten komen voor rekening van de opdrachtnemer van het perceel waarin de oorzaak van de storing ligt.
7. Opdrachtgever heeft de volgende installaties rechtstreeks uitbesteed; deze behoren niet tot dit contract:
   h. inbraaksignalering, brandmeldinstallatie, toegangscontrole en camerabewaking, inclusief het meldkamerabonnement;
   i. liften (twee hydraulische KONE-liften uit 1990 in het gemeentehuis, plateaulift op de werf);
   j. het regeltechnisch onderhoud van de (nieuwe) regelinstallaties (software, versiebeheer en back-ups), dat bij de leverancier van deze installaties is ondergebracht. Opdrachtnemer krijgt toegang om mee te kijken en stemt wijzigingen af met deze partij;
   k. valbeveiliging op de daken en bliksemafleiding; overheaddeuren;

3.3. Toestandsafhankelijk onderhoud

1. Overeenkomstig de doelstelling van dit contract is de grondslag hiervan output-gedreven. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer om alle voor het onderhoud noodzakelijke werkzaamheden aan de technische installaties uit te voeren, overeenkomstig de strategie van toestandsafhankelijk onderhoud (TAO): Opdrachtnemer bepaalt zelf welk onderhoud wanneer nodig is, op basis van de werkelijke toestand en het gebruik van de installaties, in plaats van op basis van vaste, door Opdrachtgever voorgeschreven onderhoudsfrequenties en -handelingen. De filosofie van TAO is verwoord in bijlage 1. Opdrachtgever controleert niet de input van het onderhoud en overige activiteiten, maar auditeert de gerealiseerde output met bijbehorende processen van Opdrachtnemer.
2. Opdrachtgever laat in het najaar van 2026 door haar eigen adviseur een conditiemeting conform NEN 2767 uitvoeren en actualiseert op basis daarvan haar MJOP. De resultaten worden bij de aanbesteding beschikbaar gesteld en gelden als vastgelegde uitgangssituatie. Opdrachtnemer voert geen eigen nulmeting uit. Constateert Opdrachtnemer in het eerste contractjaar dat de werkelijke toestand van een installatie aantoonbaar slechter is dan vastgelegd, of dat de assetlijst afwijkt van de werkelijkheid, dan meldt zij dit onderbouwd en uiterlijk 12 maanden na aanvang van het contract aan Opdrachtgever. De financiële gevolgen worden in overleg verrekend via de contractmutaties (artikel 3.2, lid 5). Na deze termijn wordt Opdrachtnemer geacht de installaties in de vastgelegde toestand te hebben aanvaard.
3. Voor het auditeren staan Opdrachtgever de volgende mogelijkheden ter beschikking:
   a. het vergelijken van de bevindingen en rapportages van Opdrachtnemer met de NEN 2767-conditiemetingen die Opdrachtgever periodiek (circa eens per drie jaar) laat uitvoeren;
   b. het (laten) uitvoeren van steekproeven, eventueel door derden;
   c. het controleren van de bedrijfsprocessen van Opdrachtnemer.
4. Opdrachtnemer verzekert Opdrachtgever dat het onderhoud aan alle installaties die tot dit contract behoren wordt uitgevoerd, dat de technische levensduur wordt gegarandeerd en dat het onderhoud voldoet aan de laatst geldende wet- en regelgeving.
5. Opdrachtgever verwacht dat alle volgens de assetlijst benodigde materialen en werkzaamheden voor het (preventieve) onderhoud tot het contract behoren, zoals onder andere:
   - filters vervangen, zo vaak als de vervuiling (het drukverschil over het filter) dat vereist en minimaal eenmaal per jaar; het aantal vervangingen valt volledig binnen de aanneemsom;
   - V-snaren vervangen;
   - wettelijke keuringen, voor zover deze jaarlijks of vaker moeten plaatsvinden. Keuringen met een meerjarige cyclus vallen hier niet onder (zie artikel 3.16).

3.4. Preventief onderhoud

1. Zoals in artikel 3.1 en 3.3 omschreven, is de TAO-strategie, gebaseerd op de technische levensduur van de installaties, de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer. Derhalve is het onderhoudsplan, en daarmee het functioneren van de installaties, de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer. In het kader van transparantie behoeft het jaarlijkse onderhoudsplan goedkeuring van Opdrachtgever. Gedurende het jaar informeert Opdrachtnemer Opdrachtgever over, en overlegt zij met Opdrachtgever over, het uitvoeren van het onderhoud, om de bedrijfsvoering op de locaties niet te verstoren.

2. Wanneer bepaalde onderhoudswerkzaamheden daarom vragen, informeert Opdrachtnemer de gebruikers vooraf wanneer onderhoud wordt uitgevoerd en welke consequenties dit (mogelijk) heeft.
3. Opdrachtgever informeert Opdrachtnemer tijdig, doch in de regel minimaal vijf werkdagen voor aanvang, indien op verzoek van Opdrachtgever derden werkzaamheden gaan verrichten op de locaties waardoor bijvoorbeeld alarmmeldingen ontstaan, Opdrachtnemer het preventief onderhoud niet kan uitvoeren of de werking van de installaties wordt verstoord.
4. Indien Opdrachtnemer onderaannemers inschakelt, worden deze vermeld in bijlage 3.
5. Overeenkomstig artikel 3.3 voert Opdrachtnemer het onderhoud aan de technische installaties uit overeenkomstig de voorschriften van de fabrikanten.
6. Alle kosten (materiaal en arbeid) tijdens het periodiek onderhoud (gepland en ongepland) zijn opgenomen in de onderhoudsprijs.
7. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer om alle voor goed onderhoud noodzakelijke werkzaamheden aan de installaties conform de assetlijst uit te voeren, overeenkomstig de planning die Opdrachtnemer zelf heeft opgezet binnen de kaders van TAO. Verwacht mag worden dat Opdrachtnemer onderstaande taken als vanzelfsprekend op de juiste manier uitvoert:
   a. de onderhoudswerkzaamheden zijn gericht op een bedrijfszeker, veilig en doelmatig gebruik van de installaties;
   b. het onderhoud wordt gelijkmatig over het jaar verdeeld en wordt, tenzij anders overeengekomen, uitgevoerd op werkdagen tussen 08.00 uur en 16.30 uur;
   c. het uitsluiten dan wel minimaliseren van (geluids)overlast voor de gebruikers tijdens alle voorkomende werkzaamheden;
   d. het beschikbaar stellen van een 24-uursservice voor het afhandelen van storingen;
   e. het actualiseren van de tekeningen indien blijkt dat de werkelijkheid afwijkt van de tekening, en het aanbieden van deze aanpassingen aan Opdrachtgever;
   f. het voeren van periodiek overleg betreffende de voortgang van het onderhoud, de veiligheid en het management, zoals omschreven in artikel 3.13.
8. Opdrachtnemer houdt een (digitaal) logboek bij voor alle installaties. Hierin registreert Opdrachtnemer de onderhoudshistorie, zodat bij ieder bezoek iedere technicus op de hoogte is van wat er is gebeurd, welke acties zijn ondernomen en door wie deze zijn uitgevoerd. Het (digitale) logboek is op ieder moment door Opdrachtgever te raadplegen.
9. Opdrachtnemer ondersteunt Opdrachtgever op het gebied van de veiligheid van de installaties in de gebouwen door risicovolle situaties en/of elementen te melden. Opdrachtnemer verleent Opdrachtgever zo nodig ondersteuning bij het opstellen van een calamiteitenplan en tijdens een calamiteit.

3.5. Correctief onderhoud

1. Storingsmeldingen zijn uitsluitend meldingen van storingen en/of klachten die bij Opdrachtnemer binnenkomen via het storingsnummer of het klantportaal van Opdrachtnemer, gemeld door medewerkers die daarvoor door Opdrachtgever zijn aangewezen, of automatisch doorgemeld vanuit het gebouwbeheersysteem. Bij aanvang van het contract wordt een storingsprotocol vastgesteld met daarin de meldbevoegde personen.
2. Storingen kunnen 7 dagen per week, 24 uur per dag worden gemeld en worden vastgelegd onder een uniek meldingsnummer.
3. Voor het afhandelen van een storing gelden een aanwezigheidstijd en een hersteltijd, afhankelijk van de storingsprioriteit. Onder aanwezigheidstijd wordt verstaan: de tijd tussen de melding en het moment waarop een monteur van Opdrachtnemer op locatie is

en met de werkzaamheden begint. Een ontvangstbevestiging of telefonisch contact geldt niet als aanwezigheid. Lost Opdrachtnemer de storing binnen de aanwezigheidstijd op afstand op (bijvoorbeeld via het gebouwbeheersysteem), dan geldt dat als aanwezigheid. Onder hersteltijd wordt verstaan: de tijd tussen de melding en het moment waarop de installatie weer naar behoren functioneert, zo nodig met een tijdelijke voorziening. De prioriteiten en termijnen zijn als volgt:
Prioriteit 1 (hoog) – aanwezigheidstijd 2 uur, hersteltijd 8 uur. Deze termijnen gelden 7 dagen per week, 24 uur per dag voor urgente storingsmeldingen. Bij een melding buiten kantoortijd stemt Opdrachtnemer telefonisch met de melder af of direct komen noodzakelijk is; is dat niet het geval, dan wordt de melding als prioriteit 2 behandeld.
Prioriteit 2 (laag) – aanwezigheidstijd 1 werkdag, hersteltijd 3 werkdagen. Deze termijnen gelden op werkdagen volgens het werkrooster van Opdrachtnemer voor alle overige storingsmeldingen.

4. Binnen dit contract is geen afkoopclausule storingen van toepassing. Storingen worden afzonderlijk verrekend op basis van een gespecificeerde werkbon, tegen de tarieven uit bijlage 4.
5. In afwijking van artikel 19.3 AIAG 2025 geldt: indien de geschatte kosten voor het oplossen van een storing die een reparatie of herstel tot gevolg heeft lager zijn dan EUR 500,--, kan deze zonder aparte opdracht direct worden uitgevoerd. Vervangt Opdrachtnemer hierbij een component, dan meldt zij dit vooraf telefonisch aan de contactpersoon van Opdrachtgever. Uitgesloten zijn revitalisering en seriematige vervanging van (onderdelen van) bestaande installaties.
6. Wanneer tijdens het uitvoeren van de reparatie, of achteraf, blijkt dat de kosten boven de EUR 500,-- uitkomen, wordt Opdrachtgever hierover zo spoedig mogelijk geïnformeerd, met opgave van redenen. Afhankelijk van de situatie levert Opdrachtnemer dan alsnog een raming of een (gespecificeerde) offerte aan voor de uit te voeren of uitgevoerde werkzaamheden.
7. Is definitief herstel binnen de hersteltijd niet mogelijk, bijvoorbeeld door de levertijd van onderdelen, dan meldt Opdrachtnemer dit binnen de hersteltijd aan Opdrachtgever, met de oorzaak, de getroffen tijdelijke voorziening en de datum waarop het herstel definitief is. De aanwezigheids- en hersteltijd worden opgeschort zolang Opdrachtnemer door oorzaken die niet aan haar zijn toe te rekenen geen toegang heeft tot de installatie, of wacht op een opdracht van Opdrachtgever voor een reparatie boven EUR 500,--.
8. Storingsmeldingen: meldingen komen van de afdeling Vastgoed en automatisch vanuit het GBS; andere medewerkers (zoals de receptie) melden niet rechtstreeks. Het storingsprotocol wordt bij de implementatie opgesteld.

3.6. Gepland vervangingsonderhoud – Meerjarenonderhoudsplan

1. Opdrachtgever beheert zelf het meerjarenonderhoudsplan (MJOP), op basis van periodieke NEN 2767-conditiemetingen door haar adviseur. Opdrachtnemer levert jaarlijks haar input voor het MJOP aan: de vervangingen die zij op basis van leeftijd, conditie, storingshistorie en functionaliteit van de installaties voor de komende vijf jaar adviseert, met een raming en een toelichting. Het niet uitvoeren van geadviseerde vervangingen kan invloed hebben op de haalbaarheid van de prestaties.
2. De ramingen hebben een nauwkeurigheid van ± 20% (komend jaar ± 10%) en zijn niet geïndexeerd. Opdrachtnemer levert haar input jaarlijks aan uiterlijk in de maand juni en geeft daarbij gemotiveerd aan waar zij afwijkt van de vervangingsplanning in het MJOP van Opdrachtgever.

3. Indien Opdrachtgever een door Opdrachtnemer in redelijkheid geadviseerde vervanging niet laat uitvoeren, kan Opdrachtnemer niet worden aangesproken op de gevolgen daarvan voor het functioneren van de betreffende installatie.
4. Opdrachtnemer voert alle geplande vervangingen uit op basis van een vooraf door Opdrachtgever goedgekeurde open begroting. Vervangingen met een waarde vanaf EUR 10.000,-- exclusief btw gelden als project en worden uitgevraagd conform artikel 3.7.
5. Voor de eisen waaraan de input voor het MJOP moet voldoen, wordt verwezen naar bijlage 9.

3.7. Projecten

1. Buitencontractueel werk met een waarde tot EUR 10.000,-- exclusief btw wordt in principe door Opdrachtnemer uitgevoerd. Alvorens Opdrachtgever tot opdrachtverstrekking overgaat, dient Opdrachtnemer een open begroting in (gespecificeerd naar materiaal en uren). De te hanteren uurtarieven staan vermeld in bijlage 4; de toeslagpercentages voor materiaal, werk derden en winst en risico volgen uit de bij inschrijving ingevulde calculatieschema's (bijlage 4, paragraaf 2.3). Indien Opdrachtgever om moverende redenen niet akkoord gaat met de prijsvorming, treden Partijen in overleg, met als gevolg dat:
   - Partijen tot overeenstemming komen en Opdrachtnemer een nieuwe open begroting indient; of
   - Partijen niet tot overeenstemming komen en Opdrachtgever het werk op andere wijze uitvraagt, waarbij Opdrachtgever kan besluiten ook Opdrachtnemer uit te nodigen.
2. Werkzaamheden met een waarde vanaf EUR 10.000,-- exclusief btw, zoals de vervanging van een complete installatie of een verbouwing, worden in dit contract een 'project' genoemd. Projecten worden uitgevraagd conform het inkoopbeleid van Opdrachtgever; Opdrachtnemer wordt daarbij in principe uitgenodigd en dient in dat geval eveneens een open begroting in.
3. Indien Opdrachtgever projecten gunt aan derden, kan Opdrachtgever alsnog een beroep doen op Opdrachtnemer voor:
   a. het opstellen van een Programma van Eisen (PvE);
   b. begeleiding en assistentie tijdens de uitvoering van de werkzaamheden;
   c. assistentie van Opdrachtgever bij de oplevering.
4. De kosten hiervoor worden door Opdrachtnemer op basis van regie in rekening gebracht, conform de tarieven zoals vermeld in bijlage 4.
5. Werkzaamheden die Opdrachtgever in regie door Opdrachtnemer wenst te laten uitvoeren, worden eveneens berekend met de tarieven zoals vermeld in bijlage 4.
6. Op verzoek van Opdrachtgever inspecteert en controleert Opdrachtnemer de door derden uitgevoerde projectwerkzaamheden, na gereedmelding door die derden en in overleg met Opdrachtgever, en meldt zij haar bevindingen schriftelijk aan Opdrachtgever. Na oplevering neemt Opdrachtnemer het werk in onderhoud. De garantieverplichtingen blijven gedurende minimaal één jaar van kracht bij de partij die het werk heeft uitgevoerd. Opdrachtnemer kan alleen weigeren het werk in onderhoud te nemen zolang het aantoonbare gebreken vertoont of de revisie- en garantiegegevens ontbreken; zij meldt dit dan schriftelijk en gemotiveerd aan Opdrachtgever.

3.8. Onderhoudsstatus

1. De actuele onderhoudsstatus wordt bepaald door de leeftijd en conditie van de installaties enerzijds en de toegepaste onderhoudsfilosofie in het kader van dit contract anderzijds, een en ander zoals omschreven in de artikelen 3.1, 3.2 en 3.3. Door middel van de inspectierapportage is de actuele onderhoudsstatus geborgd. Vanuit deze

onderhoudsstatus kunnen verantwoorde beslissingen worden genomen over de vervangings- en vitaliseringskosten, resulterend in de jaarlijkse planning.

3.9. Rapportage

1. Het bijhouden van rapportages en logboeken gedurende de technische levensduur van de installaties helpt zowel Opdrachtgever als Opdrachtnemer bij het installatiebeheer. Voor enkele installaties zijn in wet- en regelgeving eisen vastgelegd voor het registreren van het onderhoud in logboeken. Naast deze wettelijk verplichte logboeken houdt Opdrachtnemer ook voor alle andere installaties logboeken bij. Logboeken en rapportages dienen voor Opdrachtgever als input voor beleidsbeslissingen. De eisen waaraan de rapportages moeten voldoen, zijn beschreven in bijlage 8.

2. Opdrachtnemer levert de volgende rapportages, uiterlijk op de aangegeven momenten:

Rapportage	Frequentie	Uiterlijk gereed
Melding afwijkingen uitgangssituatie (artikel 3.3, lid 2)	eenmalig	12 maanden na aanvang
Input MJOP: geadviseerde vervangingen (artikel 3.6)	1x per jaar	30 juni
Rapportage uitgevoerd (vervangings)onderhoud voorgaand jaar	1x per jaar	31 januari
Jaarplanning preventief onderhoud komend jaar	1x per jaar	1 december
Storingen / correctief onderhoud (incl. kosten per storing)	per kwartaal	2 weken na einde kwartaal
Werkbon/onderhoudsrapport per onderhoudsbeurt	per beurt	binnen 5 werkdagen
Inspectierapportage per inspectie	per inspectie	binnen 10 werkdagen
Keuringsrapporten en certificaten	per keuring	binnen 10 werkdagen na ontvangst
Analyse meet- en regelinstallaties (trendregistratie)	n.v.t.	(Door derden)
Gegevens registratie bodemenergiesysteem (artikel 3.17)	1x per jaar	1 februari
Mutaties assetlijst inclusief prijsconsequenties	bij mutatie, jaarlijks totaal	vóór het strategisch overleg
Verslag tactisch overleg	2x per jaar	binnen 10 werkdagen
Verslag strategisch overleg	1x per jaar	binnen 10 werkdagen
Overige rapportages vereist volgens wet- en regelgeving	volgens wet	volgens wet

3. Opdrachtnemer beschikt over een digitaal klantportaal waarin Opdrachtgever de onderhoudshistorie, lopende storingen en hun status, logboeken, werkbonnen,

keuringsrapporten en -certificaten en alle rapportages uit dit artikel kan raadplegen en downloaden. Opdrachtgever krijgt gedurende de looptijd van het contract kosteloos toegang voor de door haar aangewezen medewerkers. Bij beëindiging van het contract draagt Opdrachtnemer de inhoud van het klantportaal over conform artikel 2.12.

3.10. Resultaatbeoordeling

1. De resultaatbeoordeling van Opdrachtnemer binnen dit contract vindt plaats door het toetsen en bespreken van:
   a. het afhandelen van correctief onderhoud binnen de aanwezigheids- en hersteltijden zoals opgenomen in artikel 3.5;
   b. de volledigheid en tijdigheid van de rapportages zoals opgenomen in artikel 3.9;
   c. de tevredenheid van de gebruikers van de locaties.
2. Partijen verbinden aan de resultaatbeoordeling geen boetebepaling. Bij onvoldoende presteren wordt van Opdrachtnemer verwacht dat zij verbetervoorstellen doet waardoor de prestaties weer op het afgesproken niveau worden gebracht. Indien Opdrachtnemer er bij herhaling niet in slaagt voldoende te presteren, kan dat uiteindelijk leiden tot ontbinding van het contract conform artikel 2.11.
3. Het eerste contractjaar geldt als ingroeijaar: de resultaatbeoordeling wordt in dat jaar wel uitgevoerd en besproken, maar kan niet leiden tot toepassing van artikel 2.11, lid 1, tweede zin.

3.11. Verplichtingen Opdrachtgever

1. Opdrachtgever verleent Opdrachtnemer en diens personeel, conform de toegangsprocedure van Opdrachtgever, toegang tot de gebouwen en de gebouwgebonden technische installaties voor het plegen van preventief en correctief onderhoud. Opdrachtgever verstrekt de bij haar beschikbare gegevens (revisiegegevens, logboeken en dergelijke) aan Opdrachtnemer.
2. Opdrachtgever staat Opdrachtnemer, voor zover dit voor de uitvoering van de werkzaamheden nodig is, kosteloos gebruik van water, elektriciteit en wasgelegenheid toe. Opdrachtgever staat personeel van Opdrachtnemer toe gebruik te maken van de kantinefaciliteiten op locatie. Bij het gebruik van faciliteiten gedraagt Opdrachtnemer zich als ‘gast’.
3. Opdrachtgever informeert Opdrachtnemer over wijzigingen met betrekking tot de gebouwen en de technische installaties, indien mogelijk twee maanden voorafgaand aan de wijziging.
4. Indien Opdrachtgever een gebrek kent of vermoedt dat relevant kan zijn in het kader van het onderhoud, meldt Opdrachtgever dit aan Opdrachtnemer.
5. Opdrachtgever zorgt ervoor dat Opdrachtnemer vooraf wordt geïnformeerd over een werkopdracht aan derden, indien die derde werkzaamheden gaat uitvoeren aan installaties die binnen dit contract vallen.
6. Opdrachtgever zorgt ervoor dat na oplevering van een project door derden de juiste overdracht naar Opdrachtnemer plaatsvindt.

3.12. Verplichtingen Opdrachtnemer

1. Werkzaamheden aan installaties waarop nog een garantietermijn van derden van toepassing is, worden niet zonder overleg met Opdrachtgever uitgevoerd.
2. Opdrachtnemer neemt alle wettelijke en overheidsvoorschriften betreffende veiligheid en alle reglementen die van toepassing zijn in de gebouwen van Opdrachtgever in acht.

3. De wijze van uitvoering van de werkzaamheden door Opdrachtnemer is zodanig dat de gebruikers van de gebouwen geen nodeloze hinder ondervinden. Opdrachtgever kan Opdrachtnemer in verband hiermee aanwijzingen geven.
4. Indien naar het oordeel van Opdrachtnemer technische ruimten worden gebruikt voor andere doeleinden (zoals opslag) waardoor de veiligheid of bereikbaarheid van de installaties in het geding komt, meldt Opdrachtnemer dit bij Opdrachtgever.
5. Opdrachtnemer regelt zelf het aan- en afvoeren van materialen en het laden en lossen daarvan. Materiaalbezorging per pakketpost op een van de locaties is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van Opdrachtgever.
6. Opdrachtnemer stelt Opdrachtgever, alvorens tot het verrichten van preventieve onderhoudswerkzaamheden wordt overgegaan, hiervan in kennis via het operationeel overleg.
7. Vervangen onderdelen en vrijgekomen afval worden direct na afloop van het bezoek door Opdrachtnemer adequaat en overeenkomstig de geldende voorschriften afgevoerd.

3.13. Communicatie en overleg

1. Opdrachtnemer richt de volgende organisatiestructuur in (artikel 25.3 AIAG 2025, toestemming voor vervanging van personeel, geldt uitsluitend voor de contractbeheerder en de contractmanager):
   a. de servicetechnicus op locatie, die tevens het operationele aanspreekpunt is voor Opdrachtgever;
   b. de contractbeheerder, die het vaste aanspreekpunt is voor Opdrachtgever op strategisch en tactisch niveau, die het aanspreekpunt is voor de servicetechnicus, die regelmatig de locaties bezoekt en die alle overleggen bijwoont en notuleert namens Opdrachtnemer;
   c. de contractmanager, die jaarlijks aansluit bij het strategisch overleg en die indien nodig beslissingen neemt namens Opdrachtnemer;
   d. een directielid, aan wie het contract is toebedeeld en die het escalatieniveau is voor Opdrachtgever.
2. Overleggen worden gepland conform onderstaande overlegstructuur. Opdrachtnemer neemt het initiatief tot overleg en voorziet in de verslaglegging.

Strategisch overleg
Partijen voeren eenmaal per jaar strategisch overleg, waarin contractontwikkeling en visie ter verbetering van het algehele onderhoudsproces centraal staan. Onderwerpen zijn:
a. mogelijke verbeteringen van processen en/of het contract;
b. meerjarenplanning en jaarbegroting met betrekking tot vervangings- en investeringskosten;
c. financiële aspecten van het contract;
d. meerwaarde en proactiviteit, waaronder energiebesparing en verduurzaming;
e. tijd tussen melding van een storing en een werkende installatie, en ‘first time fix’;
f. veiligheid en kwaliteit;
g. volumeaanpassingen of een veranderde werkwijze die Partijen betreft;
h. het onderhoudsbeleid (keuzes), zoals het vervangingsbeleid, met als doel efficiëntie en het integraal reduceren van kosten.

Deelnemers namens Opdrachtnemer zijn de contractbeheerder en de contractmanager.
Deelnemers namens Opdrachtgever zijn de assetmanager vastgoed en de technisch adviseur vastgoed.

Tactisch overleg
Het tactisch overleg is het halfjaarlijkse overleg over de uitvoering van het contract (wat is

gedaan, wat staat gepland en wat loopt er) en vindt tweemaal per jaar plaats. Onderwerpen zijn:

- voortgang periodiek (inspectie)onderhoud;
- stand van zaken correctief onderhoud;
- kosten en verrekeningen van bijvoorbeeld buitencontractueel werk;
- technische ontwikkelingen die verband houden met het contract;
- ontwikkelingen in wet- en regelgeving;
- mutaties assetlijst;
- bespreken van ingediende rapportages;
- veiligheid en kwaliteit;
- eenmaal per jaar: meerjarenplanning en jaarbegroting, financiële aspecten van het contract, meerwaarde en proactiviteit, en volumeaanpassingen of een veranderde werkwijze.

Deelnemer namens Opdrachtnemer is de contractbeheerder. Deelnemer namens Opdrachtgever is de technisch adviseur vastgoed.

Operationeel overleg

Operationeel overleg vindt plaats wanneer daar aanleiding toe is, bijvoorbeeld bij een onderhoudsbeurt, een storing of een project. Het overleg heeft een informeel karakter en vereist geen aparte verslaglegging. Afspraken die gevolgen hebben voor de planning, de kosten of de uitvoering legt Opdrachtnemer vast op de werkbon of in het klantportaal. Onderwerpen kunnen zijn: voortgang onderhoudsplanning, voortgang projecten, klachtenbehandeling, verantwoording storingen, veiligheid en kwaliteit. Deelnemer namens Opdrachtnemer is de servicetechnicus. Het dagelijks aanspreekpunt namens Opdrachtgever is de afdeling Vastgoed (technisch adviseur vastgoed). De communicatie met de gebruikers van de locaties verloopt via Opdrachtgever; praktische afstemming ter plaatse over toegang en planning is toegestaan.

3.14. Prijzen, verrekening en indexering

1. Opdrachtnemer voert het contract uit tegen een vaste aanneemsom per jaar. In deze aanneemsom zijn begrepen: de instandhoudingskosten van de in dit contract benoemde installaties overeenkomstig de TAO-strategie, gebaseerd op de technische levensduur van de installaties zoals vermeld in de assetlijst in bijlage 2, de taken conform artikel 3.17 en de noodzakelijke beheerkosten.
2. De aanneemsom bedraagt per jaar EUR …… exclusief btw, zegge: …… euro exclusief btw, gespecificeerd per locatie.
3. De aanneemsom is onderhevig aan contractmutaties, zie hiertoe artikel 3.2, lid 5.
4. De looncomponent bepaalt in hoge mate de indexering van de prijs van dit contract. Partijen stellen de verdeling op 80% loon en 20% materiaal. Voor het loondeel wordt de CBS-index ‘Cao-lonen per uur, metaal- en elektrotechnische industrie’ gevolgd. Voor het materiaaldeel wordt de CBS-index ‘Consumentenprijsindex (CPI), alle huishoudens’ gevolgd. De jaarlijkse indexering gaat in op 1 januari van elk jaar, voor het eerst per 1 januari 2028, voor de duur van dit contract. De peildatum is 1 oktober 2026.

   De herziene prijs wordt als volgt berekend: **P = Po × (0,8 × S/So + 0,2 × M/Mo)**, waarin:

   P = de herziene prijs;
   Po = de laatst overeengekomen prijs;
   S = het indexcijfer van het loondeel van dit jaar (oktober);
   So = het indexcijfer van het loondeel van dezelfde maand van het voorgaande jaar;

M = het indexcijfer van het materiaaldeel van dit jaar (oktober);
Mo = het indexcijfer van het materiaaldeel van dezelfde maand van het voorgaande jaar.
Voor de tarieven zoals genoemd in bijlage 4 wordt dezelfde indexering toegepast.

3.15. Meerwaarde en pro-activiteit

1. Van Opdrachtnemer wordt verwacht dat zij zich proactief opstelt en initiatieven ontplooit die tot meerwaarde leiden. Beide onderdelen maken ook deel uit van de resultaatbeoordeling zoals bedoeld in artikel 3.10.
2. Onder meerwaarde wordt verstaan dat Opdrachtnemer met verbetervoorstellen komt die in het kader van de totale levensduurkosten (TCO) tot besparingen leiden, waaronder besparingen op het energieverbruik.
3. Onder proactiviteit wordt verstaan dat Opdrachtnemer zich verplaatst in de positie van Opdrachtgever en daarnaar handelt. Kernbegrippen daarbij zijn:
   - het belang van Opdrachtgever behartigen;
   - de zorgfunctie overnemen en, indien daar aanleiding toe is, actief communiceren en informeren;
   - mogelijke problemen voorzien en ernaar handelen;
   - gericht zijn op het voorkomen en besparen van kosten.

3.16. Wettelijke keuringen en voorschriften

1. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van de wettelijk verplichte en normatief voorgeschreven keuringen en inspecties aan de installaties die tot dit contract behoren. Zij plant deze tijdig in, laat ze uitvoeren door een daartoe gecertificeerde partij en bewaakt de geldigheidsduur van de certificaten. Het betreft: (a) perceel W: de lekdichtheidscontroles van installaties met gefluoreerde broeikasgassen (F-gassenverordening), waaronder de warmtepomp van de WKO-installatie, het koudwateraggregaat en de split-units (gemeentehuis) en de lucht/water-warmtepompen en split-units (gemeentewerf); de keuring van de gasgestookte stookinstallatie van het gemeentehuis (twee cv-ketels, samen circa 108 kW) conform het Besluit bouwwerken leefomgeving; de jaarlijkse controle van de keerkleppen en terugstroombeveiligingen van de drinkwaterinstallaties; het onderhoud en de keuring van de blusmiddelen (brandblussers, brandslanghaspels en de droge blusleidingen van het gemeentehuis); (b) perceel E: de periodieke inspectie en beproeving van de nood- en vluchtwegverlichting; de periodieke inspectie van de elektrische installaties volgens NEN 3140, inclusief de PV-installaties. De kosten van alle in dit lid genoemde keuringen zijn inbegrepen in de aanneemsom, met uitzondering van keuringen met een meerjarige cyclus (zoals de NEN 3140-inspectie en de keuring van de stookinstallatie); Opdrachtnemer bewaakt de termijnen en offreert deze keuringen tijdig afzonderlijk. Niet tot dit contract behoren de keuringen van de liften en de plateaulift, de brandmeld- en inbraakinstallaties, het noodstroomaggregaat en de UPS-installatie, de valbeveiliging, de bliksembeveiliging en de legionellabemonstering; deze regelt Opdrachtgever zelf of via aparte contracten.
2. De logboeken, met daarin de geldige certificaten, worden in overleg met Opdrachtgever per installatie bewaard, zodat deze altijd beschikbaar zijn voor Opdrachtgever en controlerende instanties. Gebreken aan installaties in relatie tot wettelijke eisen worden door Opdrachtnemer gesignaleerd, in de logboeken vermeld, in het reguliere overleg besproken en opgevolgd.
3. Opdrachtnemer informeert Opdrachtgever tijdig over wijzigingen in wet- en regelgeving en over de aanpassingen en investeringen die dit met zich meebrengt. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor kosten van afkeuring die het gevolg zijn van het niet tijdig informeren.

4. Opdrachtnemer regelt in samenspraak met de gecertificeerde keuringsinstanties de planning en uitvoering van de wettelijk voorgeschreven keuringen en begeleidt de keuringsinstantie. Daar waar een keuring plaatsvindt maar nog geen certificaat kan worden afgegeven, bewaakt Opdrachtnemer de termijn waarbinnen de aanpassingen en/of verbeteringen moeten plaatsvinden, zodat bij herkeuring het certificaat alsnog kan worden afgegeven.
5. Door Opdrachtnemer geleverde goederen voldoen steeds aan de op het moment van aflevering geldende wettelijke voorschriften. Reeds aan Opdrachtgever geleverde goederen waarvan de garantieperiode nog niet is verstreken, worden door Opdrachtnemer op verzoek van Opdrachtgever, tegen alsdan overeen te komen voorwaarden, aan nieuwe voorschriften aangepast. De door Opdrachtnemer hiervoor te maken kosten worden naar billijkheid vergoed.

3.17. Energiebeheer

1. Het energiebeheer van de installaties, waaronder het controleren en optimaliseren van de instellingen van de regelinstallaties, het monitoren van het energieverbruik en de energierapportage, behoort niet tot dit contract. Dit verzorgt Opdrachtgever zelf of de partij die het regeltechnisch onderhoud van de regelinstallaties uitvoert. Wel behoren tot dit contract (met betrekking tot perceel W):
   a. het jaarlijks uitlezen en aan Opdrachtgever aanleveren van de gegevens die zij nodig heeft voor de wettelijke registratie van het bodemenergiesysteem (onttrokken en toegevoerde energie en verpompte hoeveelheid grondwater per bron), uiterlijk 1 februari over het voorgaande kalenderjaar;
   b. het tijdens het reguliere onderhoud controleren van het functioneren van het WKO-systeem (bronnen, warmtewisselaar en warmtepomp) en het melden van afwijkingen aan Opdrachtgever;
   c. het op verzoek aanleveren van technische gegevens van de installaties die Opdrachtgever nodig heeft voor wettelijke verplichtingen op het gebied van energiebesparing (zoals de informatieplicht).
2. Besparingsmaatregelen die een investering vragen, worden als voorstel aan Opdrachtgever voorgelegd, voorzien van een raming en een terugverdientijd, en indien opgedragen uitgevoerd als buitencontractueel werk conform artikel 3.7.

3.18. Uitsluitingen

1. Indien niet nader genoemd in dit contract, wordt uitdrukkelijk gesteld dat alle verbruiksmaterialen die (normaliter tot de jaarcyclus gerekend) nodig zijn om de werkzaamheden conform het contract uit te voeren, in de prijsvorming zijn opgenomen.
2. Buiten dit contract vallen: bouwkundige elementen en dakonderhoud, de in artikel 3.2, lid 7 genoemde installaties, keuringen met een meerjarige cyclus (artikel 3.16), vervanging van lampen van de algemene verlichting en schade door molest of onoordeelkundig gebruik.

3.19. Aanvullingen en wijzigingen

1. Aanvullingen op of wijzigingen van het contract zijn alleen van toepassing indien deze zijn vastgelegd in een addendum dat door bevoegde personen van Partijen is ondertekend.
2. De bijlagen 1 tot en met 9 maken integraal onderdeel uit van het contract en worden op deze plaats als woordelijk herhaald beschouwd. Bij strijdigheid tussen het contract en een bijlage prevaleert het contract.

3.20. Werkzaamheden Willems technisch adviesbureau

1. Voor de werkzaamheden zoals verderop in dit artikel vermeld, heeft Opdrachtgever haar verantwoordelijkheid jegens de werkzaamheden van Opdrachtnemer op contractbasis gedelegeerd aan Willems technisch adviesbureau.
2. Willems technisch adviesbureau voert deze gedelegeerde werkzaamheden uit in overleg met Opdrachtnemer en rapporteert haar bevindingen, na verificatie met Opdrachtnemer, aan Opdrachtgever.
3. De werkzaamheden die Opdrachtgever op contractbasis heeft gedelegeerd aan Willems technisch adviesbureau bestaan onder andere uit:
   - ondersteuning bij het tactisch en strategisch overleg;
   - het beoordelen van de rapportages zoals aangegeven in artikel 3.9;
   - het beoordelen van het MJOP;
   - het beoordelen van offertes, algemeen en vanuit het MJOP;
   - het beoordelen van uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden;
   - toezicht op de planning.
4. Naast bovenstaande werkzaamheden staat het Opdrachtgever vrij om gedurende de contractperiode specifieke werkzaamheden aan Willems technisch adviesbureau uit te besteden. Deze werkzaamheden liggen altijd binnen de verantwoordelijkheid van Opdrachtgever in relatie tot dit contract.

4. BIJLAGEN

1. Toestandsafhankelijke onderhoudsfilosofie (TAO)
2. Overzicht installaties (assetlijst) en scope
3. Lijst met onderaannemers
4. Verrekening bijkomend werk/projecten en verrekentarieven
5. Klachtenrapportage
6. Algemene inkoopvoorwaarden gemeente Montferland (AIAG 2025)
7. Huisregels en gedragsregels gemeente Montferland
8. Eisen aan de rapportage
9. Eisen aan de input voor het MJOP

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Namens Opdrachtgever	**Namens Opdrachtnemer**
…….. Handtekening	…….. Handtekening
Naam: …….	Naam: …….
Plaats: …….	Plaats: …….
Datum: …….	Datum: …….

WILLEMS
technisch adviesbureau

Visserlaan 7
6921 WZ Duiven
0316 26 15 60
info@wta-bv.nl
wta-bv.nl