



5^e Binnenvestgracht 21 te Leiden

werkomschrijving



Opdrachtgever

De heer en mevrouw C.P.H. Strang

Project

21015 5^e Binnenvestgracht 21 te Leiden

Onderdeel

werkomschrijving onderhoud en herstel dak

Datum

1 mei 2023

Opgesteld door

Algemeen

In opdracht van de familie Strang hebben wij een werkomschrijving gemaakt voor de uitvoering van de vervanging van het dak. Het pand is gelegen aan de 5^e Binnenvestgracht 21 te Leiden, en het heeft de status van gemeentelijk monument. Deze werkomschrijving maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

Het gaat hierbij om de navolgende werkzaamheden:

- Renovatie en isolatie van bestaand pannendak;
- Vervangen bestaande zinken goten;
- Herstel bestaande, gemetselde schoorsteenkanalen;
- Vernieuwen van bestaand dakraam achtergevel;

In deze werkomschrijving wordt ingegaan op de te gebruiken materialen en technieken. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van Uitvoeringsrichtlijnen van de stichting ERM.

Voor alle overige restauratiewerkzaamheden wordt verwezen naar bijlagen:

- Bestektekening 2141-01D – 5^e Binnenvestgracht 21 Leiden d.d. 27-01-2022;
- Fotobijlage d.d. 28 juni 2022;
- Brochure vogelvrije Monier;
- Brochure Oude Holle dakpan Monier;

Objectgegevens

Adres : 5^e Binnenvestgracht 21
2311VH Leiden
Kadaster : Gemeente Leiden, sectie F, nummer 550
Status : Gemeentelijk monument, registratienummer 637

Objectbeschrijving

Woonhuis met geschilderde bakstenen lijstgevel uit de achttiende eeuw. De begane grond bevat een deurkozijn met deur en bovenlicht, met daarnaast een schuifraamkozijn met T-venster. De verdieping heeft 2 schuifraamkozijnen met T-vensters. Boven de twintigste-eeuwse gootlijst bevindt zich een dakkapel bekroond door een fronton en geflankeerd door vleugelstukken en 2 stuks openslaande ramen. De mansardekap is gedekt met Oud-Hollandse dakpannen.

Het woonhuis maakt deel uit van de Academiewijk, dat onderdeel uitmaakte van de stadsuitbreiding in 1386. Dit was de derde stadsuitbreiding, na die van 1294 (Pancras-West / Pancras-Oost / het Hogeland / de Waard) en 1355 (De Camp en Maredorp).

Directievoering

Voor de in deze werkomschrijving genoemde adviseur kan ook ook “opdrachtgever” gelezen worden en vice versa. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zal adviseur als aanspreekpunt fungeren.

2-wekelijks gezamenlijk bouwoverleg met opdrachtgever, adviseur, aannemer en installateurs.

Werkzaamheden derden

Door derden worden uitgevoerd:

- 1) GEEN

Maatvoering

De aannemer dient alle tekeningen op juiste maatvoering te controleren en blijft ten alle tijden verantwoordelijk voor de maatvoering. Aannemer dient dan ook alle maatvoeringen ten opzichte van bestaande bebouwing te controleren en indien nodig in overleg met de opdrachtgever en adviseur aan te passen.

Algemene voorwaarden

ARTIKEL 1: VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER

1. De opdrachtgever zorgt ervoor dat de aannemer tijdig kan beschikken over de woning waaraan het werk zal worden uitgevoerd. Voor of uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst stellen opdrachtgever en aannemer vast welke mogelijkheden er zijn om de voor de uitvoering van het werk benodigde bouwmaterialen op te slaan.
2. De opdrachtgever zorgt er voor dat de aannemer kan beschikken over elektriciteit, gas en water.
3. De kosten van elektriciteit, gas en water ten behoeve van de uitvoering van het werk zijn voor rekening van de opdrachtgever.
4. De opdrachtgever kan tijdens de uitvoering van het werk, door derden werkzaamheden of leveringen laten plaatsvinden. Zodra de opdrachtgever van die bevoegdheid gebruik wil maken informeert hij de aannemer. De opdrachtgever zorgt ervoor, dat de door derden uit te voeren werkzaamheden en leveringen zodanig en zo tijdig worden verricht, dat de uitvoering van het werk daar niet door wordt belemmerd of vertraagd.
5. De opdrachtgever staat in voor de bouwmaterialen die hij met het oog op de uitvoering van het werk aan de aannemer ter beschikking stelt.
6. Als het werk wordt uitgevoerd naar een door een architect, bouwadviseur en/of constructeur vervaardigd ontwerp, staan deze in voor de deugdelijkheid van dat ontwerp, tenzij de aannemer die verantwoordelijkheid uitdrukkelijk overgenomen heeft. Dit wordt van te voren in overleg met de opdrachtgever en architect bepaald.
7. De in het vijfde en zesde lid omschreven verantwoordelijkheden van de architect en adviseur laten de waarschuwingsplicht van de aannemer onverlet.
8. De opdrachtgever draagt wel het risico van het door de aannemer aantreffen van een zaak die een wezenlijke belemmering of bemoeilijking van de uitvoering betekent, behoudens voor zover de aannemer redelijkerwijs van de aanwezigheid van die zaak op de hoogte was of op de hoogte behoorde te zijn. Doet zich een dergelijke belemmering of bemoeilijking voor, dan treden aannemer en opdrachtgever met elkaar in overleg over de gevolgen.

ARTIKEL 2: VERPLICHTINGEN AANNEMER/INSTALLATEUR

1. Ongevallen:

De aannemer moet de opdrachtgever terstond op de hoogte stellen van alle ongevallen op het werkterrein, met verstrekking van alle ter zake doende inlichtingen.

2. Werktijden buiten arbeidslijst:

Indien de aannemer voornemens is werkzaamheden op het werkterrein te verrichten buiten de werktijden zoals deze zijn vermeld op de door de arbeidsinspectie verlangde arbeidslijsten, dient hij hiertoe tijdig bij de opdrachtgever een verzoek in.

3. **Waarschuwingsplicht aannemer:**

Indien de aannemer meent dat de voorgeschreven onderaannemer niet, niet tijdig of niet deugdelijk zal presteren en de aannemer in strijd met de goede trouw zou handelen door, zonder de directie daarop te wijzen, deze onderaannemer in te schakelen, is de aannemer voor de schadelijke gevolgen van zijn verzuim aansprakelijk.

4. **Wet ketenaansprakelijkheid:**

De aannemer vrijwaart de opdrachtgever, bij toepassing van de “Wet Ketenaansprakelijkheid”, voor alle aanspraken welke derden, daaronder met name begrepen de fiscus, de bedrijfsverenigingen en de uitvoeringsorganen voor de sociale verzekeringen, aan deze wet zouden kunnen ontleenen.

5. **Veiligheid:**

Alle veiligheidsvoorschriften zoals deze door de Nederlandse wet e.d. zijn opgedragen, dienen in acht te worden genomen door de aannemer.

6. **Coördinatie werken installateurs/onderaannemers/derden/nevenaannemers:**

De aannemer is verantwoordelijk voor de coördinatie met de installateurs/onderaannemers/derden/nevenaannemers om een goed verloop van de werkzaamheden te garanderen.

De aannemer gedooft dat de betreffende derden gebruik kunnen maken van de aanwezige schaftgelegenheid en klimmaterieel.

Hierover worden onderling afspraken gemaakt ten aanzien van eventuele kosten, aansprakelijkheid, verantwoording e.d. Deze gemaakte afspraken vallen buiten de verantwoording van de opdrachtgever.

Opslag van middelen, hulpmiddelen, onderdelen en materiaal benodigd voor de genoemde levering en werken van derden geschiedt door of vanwege betreffende derden op een daartoe door de aannemer aan te wijzen ruimte.

7. **Controle tekeningen:**

De aannemer is verplicht alle tekeningen van architect, tekenbureau, constructeur en onderaannemers te controleren op eventuele fouten in de maatvoering, aantallen e.d. en dit direct schriftelijk door te geven aan de opdrachtgever en de betrokkenen. De verantwoordelijkheid van het niet naleven van deze controle ligt bij de aannemer met alle financiële consequenties.

8. **Klic-melding:**

De aannemer dient voor aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te zijn van de ligging van de verschillende leidingen van de diverse instanties. Hiervoor dient hij voor de aanvang van de werkzaamheden een klic-melding te hebben aangevraagd.

9. **Aanvang & oplevering:**

De aannemer dient, voordat een start wordt gemaakt met de werkzaamheden, een planning met daarin de fasering ter goedkeuring te overhandigen aan de opdrachtgever.

De definitie start- en opleverdatum in nader overleg.

In overleg kan de aannemer tijdig uitstel aanvragen voor enkele werkzaamheden die bewoning niet onmogelijk maken.

Oplevering:

10. De aannemer deelt tijdig voor voltooiing van het werk aan de opdrachtgever mee op welke datum het werk gereed is voor oplevering.

11. Onder oplevering wordt verstaan de datum waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd nadat een rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door partijen is ondertekend.

12. Een tekortkoming die door de aannemer niet wordt erkend wordt in het opleveringsrapport als zodanig vermeld. Bij geschillen treedt artikel 11 in werking.

13. De bij oplevering geconstateerde en erkende tekortkomingen worden zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 10 werkdagen, hersteld. Deze termijn geldt ook als de aannemer besluit om een door hem aanvankelijk niet erkende tekortkoming alsnog te herstellen.
14. Als gelet op de aard of omvang van de tekortkomingen in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, zal de aannemer na overleg met de opdrachtgever een nieuwe datum noemen waarop het werk gereed zal zijn voor oplevering.
15. Bij overschrijding van de overeengekomen bouwtijd is de aannemer een gefixeerde schadevergoeding aan de opdrachtgever verschuldigd van € 100,- per kalenderdag tot de dag waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd. Als door de aannemer een dag van oplevering is aangekondigd die ligt binnen de overeengekomen bouwtijd, doch op die dag blijkt dat in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, is de in de vorige zin bedoelde schadevergoeding vanaf die dag verschuldigd. De schadevergoeding is zonder ingebrekestelling verschuldigd en kan worden verrekend met hetgeen de aannemer nog toekomt.
16. Als de mededeling dat het werk zal worden opgeleverd op een dag die ligt binnen de overeengekomen bouwtijd, nadien door de aannemer wordt herroepen, is hij de in het vorige lid bedoelde schadevergoeding verschuldigd vanaf de aangekondigde dag van oplevering tot de dag waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd, tenzij de aannemer aannemelijk maakt dat de opdrachtgever als gevolg van het herroepen geen nadeel ondervindt.
17. Oplevering geschiedt in aanwezigheid van de opdrachtgever, architect, adviseur, installateur en aannemer waarbij een schriftelijk opleveringsprotocol wordt ondertekend. De datum hiervan geldt als datum van oplevering zoals eerder omschreven. Daarnaast dient de aannemer het werk bij de eerste oplevering bezemschoon op te leveren. Tevens dienen alle verf-, kalk-, cementvlekken e.d. verwijderd te zijn. Al het glas, sanitair en tegelwerk dient met zeep en water af te zijn genomen zonder krassen op te leveren. Het werkterrein dient schoon, puinvrij en geheel geëgaliseerd te worden opgeleverd.
18. De aannemer is aansprakelijk voor schade aan de eigendommen van de opdrachtgever, voor zover de opdrachtgever aantoont dat deze door de uitvoering van het werk is toegebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de aannemer is toe te rekenen. De aannemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover de opdrachtgever aantoont dat deze schade door de uitvoering van het werk is toegebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de aannemer is toe te rekenen. Ter voorbereiding op dit punt maken de aannemer en de opdrachtgever gezamenlijk, relevant binnen en buiten, foto's van de bestaande woning.

ARTIKEL 3: ONDERHOUDSTERMIJN

Onderhoudstermijn:

De onderhoudstermijn, ingaande na oplevering, bedraagt 3 maanden. Indien tijdens de onderhoudstermijn naar oordeel van de opdrachtgever belangrijke gebreken optreden of belangrijke onderdelen moeten worden vervangen, dan wel tijdens de onderhoudstermijn de goede uitvoering van het werk door omstandigheden niet kan worden verzekerd c.q. voortgezet, dan zal na hernieuwde oplevering de 3 maanden onderhoudsperiode opnieuw beginnen, tenzij alsnog een kortere periode wordt overeengekomen.

De servicetermijn voor de installaties bedraagt 12 maanden na datum van oplevering, waarin een volledig stookseizoen is opgenomen.

ARTIKEL 4: STILLEGGING VAN HET WERK

1. De opdrachtgever is bevoegd de uitvoering van het werk geheel of gedeeltelijk stil te leggen.
2. Op initiatief van de opdrachtgever regelen partijen de gevolgen van de stillegging.
3. Als niet anders wordt afgesproken, geldt het volgende:
 - De kosten van voorzieningen die de aannemer ten gevolge van de stillegging moet treffen worden aan hem vergoed;

- Schade die de aannemer ten gevolge van de stillegging lijdt wordt aan hem vergoed;
 - Duurt de stillegging langer dan 14 dagen, dan heeft de aannemer recht op betaling van het uitgevoerde werk;
 - Duurt de stillegging van het werk langer dan 1 maand, dan is de aannemer bevoegd het werk in onvoltooide staat te beëindigen. In dit geval wordt door partijen door middel van een gezamenlijke opneming de omvang en de toestand van het uitgevoerde werk vastgelegd en wordt afgerekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.
4. De in het tweede en derde lid omschreven gevolgen treden niet in als de stillegging het gevolg is van een tekortkoming in de nakoming door de aannemer. Bij geschillen treedt artikel 11 in werking.

ARTIKEL 5: OPZEGGING

De opdrachtgever is bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen. Tenzij het bepaalde in artikel 4 lid 4 of artikel 12 van toepassing is, heeft de aannemer recht op de aanneemsom, vermeerderd met de kosten tot behoud van het werk en verminderd met de hem door de beëindiging bespaarde kosten. Ingeval van een dergelijke opzegging zendt de aannemer de opdrachtgever een gespecificeerde eindafrekening. Met het oog op die eindafrekening wordt door partijen door middel van een gezamenlijke opneming de omvang en de toestand van het uitgevoerde werk vastgelegd.

ARTIKEL 6: BETALINGEN; BETALING IN TERMIJNEN; EINDAFREKENING

1. Bij het verschuldigd worden van een termijn, naar ratio van het uitgevoerde werk, stuurt de aannemer een rekening aan de opdrachtgever. Deze rekening moet binnen 2 weken na ontvangst worden betaald.
2. Binnen een redelijke termijn na de oplevering stuurt de aannemer een gespecificeerde eindafrekening aan de opdrachtgever. Het saldo daarvan moet binnen 4 weken na ontvangst worden betaald.
3. De opdrachtgever heeft het recht om vanaf de eerste termijn tot het einde van de serviceperiode een percentage van 10% van de aanneemsom in te houden.

ARTIKEL 7: OPSCHORTING VAN DE BETALING

Als het uitgevoerde werk niet voldoet aan de overeenkomst, dan wel in het geval van niet nakoming, heeft de opdrachtgever het recht de betaling geheel of gedeeltelijk op te schorten. Het met de opschorting gemoeide bedrag moet in redelijke verhouding staan tot de tekortkoming dan wel niet nakoming.

ARTIKEL 8: IN GEBREKE BLIJVEN VAN DE OPDRACHTGEVER

1. Als de opdrachtgever een rekening niet tijdig betaalt, is hij met ingang van de eerste dag na het verstrijken van de betalingstermijn de wettelijke rente verschuldigd over het bedrag van de rekening.
2. Als de opdrachtgever niet tijdig betaalt, kan de aannemer tot incasso van de vordering overgaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven.
3. Als de opdrachtgever niet tijdig betaalt, kan de aannemer het werk stilleggen tot het moment waarop betaling alsnog plaatsvindt, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Deze stillegging staat niet in de weg dat de aannemer vergoeding vordert van de schade en kosten die voortvloeien uit het in gebreke blijven van de opdrachtgever. De aannemer zorgt ervoor dat de schade en kosten binnen redelijke grenzen blijven.
4. Als tijdens het op grond van het vorige lid stilleggen van het werk schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor rekening van de aannemer, mits hij de opdrachtgever tevoren schriftelijk heeft gewezen op dit aan het stilleggen verbonden gevolg.

ARTIKEL 9: IN GEBREKE BLIJVEN VAN DE AANNEMER

1. Als de aannemer zijn verplichtingen ter zake van de aanvang of de voortzetting van het werk niet nakomt, kan de opdrachtgever hem aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of voort te zetten. De aanmaning dient bij voorkeur schriftelijk te gebeuren.
2. De opdrachtgever is bevoegd het werk door derden te doen uitvoeren of voortzetten, als de aannemer na verloop van 7 werkdagen na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde aanmaning in gebreke blijft.
3. In het in het vorige lid bedoelde geval heeft de opdrachtgever recht op vergoeding van de uit het in gebreke blijven van de aannemer voortvloeiende schade en kosten.
4. De opdrachtgever zorgt ervoor dat de kosten die voor de aannemer voortvloeien uit de toepassing van de vorige leden binnen redelijke grenzen blijven.

ARTIKEL 10: KLACHTENBEHANDELING

Als de opdrachtgever de aannemer van een tekortkoming aan het werk op de hoogte stelt, is de aannemer verplicht om zo spoedig mogelijk aan de opdrachtgever mede te delen of hij bereid is de tekortkoming te verhelpen. Als hij daartoe niet bereid is, vermeldt hij de redenen daarvan.

ARTIKEL 11: GESCHILLEN

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn, tussen de opdrachtgever en de aannemer mochten ontstaan, worden beslecht overeenkomstig de regels verschreven in de Statuten van de Raad van Arbitrage voor de bouwbedrijven in Nederland, zoals deze 3 maanden voor het tot stand komen van de overeenkomst luiden.

ARTIKEL 12: BOUWSTOFFEN

Verwerking van bouwstoffen:

Bouwstoffen dienen te worden getransporteerd, opgeslagen en verwerkt overeenkomstig de bepalingen van de desbetreffende fabrikant / leverancier, de desbetreffende normen, normontwerp, richtlijnen voorschriften en eisen. Door de opdrachtgever zullen geen bijdragen in de kosten voor doorwerken in de winter worden gegeven.

Keuring van bouwstoffen:

Daar waar wordt voorgeschreven dat een bouwstof met kwaliteitsverklaring moet worden afgeleverd, moet deze kwaliteitsverklaring bij de uitwendige visuele beoordeling van deze bouwstof worden overlegd.

De beslissing omtrent de keuze van een ander bedrijf en of bouwstof, de gelijkwaardigheid en de eventuele vervanging berust uitsluitend bij de opdrachtgever.

Een gebrek dat zich na deze keuring redelijkerwijs niet onderkend had kunnen worden wordt aangemerkt als een verborgen gebrek. Aannemer is verantwoordelijk voor het herstellen van het verborgen gebrek.

ARTIKEL 13: UITVOERING

Algemeen tijdschema, werkplan:

De aannemer dient alvorens te beginnen een tijdschema/ werkplan aan de opdrachtgever te overhandigen.

Bouwvergadering

Op aangeven van de directie, wanneer zij het nodig achten, wordt er een bouwvergadering belegd.

Van de bouwvergaderingen wordt door de bouwkundige aannemer de notulen gemaakt waarvan een digitaal afschrift wordt toegezonden via e-mail aan alle aanwezigen van de betreffende vergadering. De verzonden notulen dienen bij de eerst volgende bouwvergadering door de betrokken partijen, minimaal door de aannemer en de opdrachtgever, voor akkoord te worden ondertekend. Eventuele opmerkingen betreffende de inhoud van de notulen dienen voorafgaand aan de bedoelde eerst opvolgende bouwvergadering schriftelijk te worden aangemeld.

Schade:

Schade aan (tegel) –bestrating inritten, kabels, putten en buizen veroorzaakt door bouwwerkzaamheden en / of bouwverkeer dienen onverwijld door de aannemer te worden hersteld, één en ander ten genoegen van de opdrachtgever, de afdeling bestrating van de dienst openbare werken en / of de betreffende nutsbedrijven m.u.v. bouwwegen.

Verband met andere werken

De aannemer verstrekt tijdig aan de opdrachtgever de gegevens van de door derden ten behoeve van hem te treffen voorzieningen.

De aannemer zal niets in rekening brengen wegens onderbreking of belemmering van de voortgang van het werk welke het gevolg zijn van de werkzaamheden door “derden”.

De aannemer draagt zorg voor het inplannen van overleg en werkzaamheden, uit te voeren door derden. Stagnatie in werkzaamheden uitgevoerd door derden, geeft nimmer recht op bouwtijdverlenging of verlenging van uitstel van oplevering.

De aannemer verleent toegang tot het bouwwerk aan derden door de opdrachtgever aangesteld voor het uitvoeren van hun werkzaamheden.

Vanwege de opdrachtgever getroffen voorzieningen

De aannemer moet voorzieningen die vanwege de opdrachtgever zijn uitgevoerd zo spoedig mogelijk controleren, nadat hij door of namens de opdrachtgever van de voltooiing van die voorzieningen in kennis is gesteld. Van eventuele tekortkomingen stelt hij de opdrachtgever onmiddellijk in kennis. De hogere kosten die een gevolg kunnen zijn van het niet ter kennis brengen van vorenbedoelde tekortkomingen, komen voor rekening van de aannemer, indien en voor zover hij deze tekortkomingen redelijkerwijze had behoren op te merken.

ARTIKEL 14 : MEER- EN MINDERWERK

Signalering:

- De aannemer is verplicht de bij de voorbereidingen tot uitvoering der werken blijken meer of minderwerken, voortvloeiend uit wijzigingen van de technische omschrijving respectievelijk van de bij de technische omschrijving horende tekeningen, of orders van de opdrachtgever, onmiddellijk schriftelijk te melden, tijdig voor de uitvoering der werken, zulks met opgave van de meerdere en of mindere kosten.
- De aannemer dient de door hem gesignaleerde meer- en of minderwerk zo spoedig mogelijk aan de opdrachtgever te melden.
- De opdrachtgever kan een door wie ook gesignaleerde meer- en of minderwerk van de aannemer een indicatieprijsopgave verlangen, binnen 7 dagen, nadat de voorlopige schetsen of informatie is verstrekt.
- De aannemer dient na definitieve gegevens te hebben ontvangen binnen 7 dagen of indien dit redelijkerwijs kan worden verlangd eerder, een definitieve prijsopgave te verstrekken.

Schriftelijke opdracht:

- Meer- en minderwerk wordt alleen verrekend na opdracht van de opdrachtgever.
- Mondelinge opdrachten, welke niet gevolgd worden door een schriftelijke opdracht, alsook de stilzwijgend toegelaten afwijkingen van tekeningen en of technische omschrijving, worden daarom niet als meerwerk geaccepteerd.

Verrekening:

- Verrekening van het meer- en minderwerk geschiedt op basis van de open begroting van de aannemer.
- De in een gespecificeerde begroting van de aanneemsom verwerkte hoeveelheden zullen, ook indien deze hoeveelheden door de opdrachtgever zijn aanvaard, later niet meer in aanmerking kunnen komen voor verrekening
- Verrekening van het saldo van meer- en minderwerk zal geschieden bij eindafrekening van het werk.
- Op schriftelijk verzoek van aannemer kan op door de opdrachtgever goedgekeurde en uitgevoerde posten van meerwerk een eventueel voorschot worden verleend.

Stelposten:

Stelposten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen die in de aanneemsom zijn begrepen en die bestemd zijn voor hetzij

- het aanschaffen van bouwstoffen, hetzij
- het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan, hetzij
- het verrichten van werkzaamheden die op de dag van de overeenkomst onvoldoende nauwkeurig zijn bepaald en die door de opdrachtgever nader moeten worden ingevuld. Ten aanzien van iedere stelpost wordt in de overeenkomst vermeld waarop deze betrekking heeft.

ARTIKEL 15: OMLIGGENDE GEBOUWEN

Op verzoek van de opdrachtgever wordt er, door de aannemer samen met de opdrachtgever, voor de aanvang van de werkzaamheden een rapportage gemaakt van de omliggende gebouwen en de desbetreffende aanwezige gebreken daarvan zoals scheurvorming en verzakking. De gebreken en schades welke achteraf blijken voort te vloeien uit de werkzaamheden en de daaruit voorkomende reparatie- / herstelwerkzaamheden zijn geheel voor rekening van de aannemer.

ARTIKEL 16 : AANBESTEDING EN GUNNING

De aannemer zal op basis van deze technische omschrijving en de bijbehorende stukken een prijs maken met open begroting en planning op week basis. Het staat de opdrachtgever vrij het werk niet aan de laagste aanbieder te gunnen. De opdrachtgever kan besluiten om bepaalde werkzaamheden te schrappen uit de begroting t.b.v. zelfwerkzaamheid of uitvoering door derden.

ARTIKEL 17 : VERZEKERING EN BANKGARANTIE

De aannemer is verplicht zich te verzekeren tegen risico's en moet dit kunnen aantonen.

ARTIKEL 18 : VEREKENING WIJZIGING KOSTEN EN PRIJZEN

Niet verrekenbaar zijn wijzigingen van:
loonkosten, materiaalprijzen, brandstofprijzen, huren, vrachten, rechten, heffingen.

ARTIKEL 19 : TEKENINGEN EN BEREKENINGEN**Aantallen**

Van de tekeningen en berekeningen en andere gegevens benodigd voor de uitvoering van het werk worden aan de aannemer (op aanvraag) kosteloos 2 stuks kopieën verstrekt. Indien aannemer meer exemplaren wenst komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

Wijzigingen:

Indien de aannemer zich niet met de door de opdrachtgever gewenste wijzigingen kan verenigen deelt hij dit de opdrachtgever schriftelijk mede.

Verantwoordelijkheid voor tekeningen en berekeningen:

De aannemer blijft ook na goedkeuring door de opdrachtgever verantwoordelijk voor de door hem gemaakte tekeningen en berekeningen, betreffende constructies, werkwijze, maatvoering en dergelijke.

Revisiebescheiden

Door de aannemer/installateur te vervaardigen revisietekeningen van:

- de binnen- en buitenriolering
- de elektrische installaties
- de waterinstallatie

Hierop moet zijn aangegeven: de firmanaam en adres, naam van eventuele adviseur, het leidingverloop en de diameters, plaats en type van de toestellen, apparaten, hulpstukken en appendages, de materiaalsoort en de maatvoering.

Tevens dient een eventueel onderhoudsvoorschrift meegeleverd te worden. (binnen 3 weken na oplevering)

ARTIKEL 20: UITVOERINGSRICHTLIJNEN MOUNMENTENZORG

De stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM) is het platform voor monumenteigenaren, ontwerpers en uitvoerders, en toezichthouders. Samen werken zij praktijkgericht aan de kwaliteit bij onderhoud en restauratie van monumenten. ERM deelt kennis en ervaring over onderhoud, restauratie en verduurzaming bij monumenten. Hiervoor zijn er richtlijnen, tools en publicaties beschikbaar.

Er zijn 2 soorten richtlijnen: URL (Uitvoeringsrichtlijnen)
 BRL (Beoordelingsrichtlijnen)

Voor het uit te voeren herstelwerk aan de diverse gebouwdelen 5^e Binnenvestgracht 21 dienen de navolgende URL's als onderlegger voor de uitvoerende partij:

URL 3001	Historische houtconstructies
URL 4001	Historisch timmerwerk
URL 4003	Historisch metselwerk
URL 4006	Historisch voegwerk
URL 4009	Historisch schilderwerk
URL 4011	Metalen dakbedekkingen en goten
URL 4014	Historisch pannendak
URL 5001	Bestrijding insecten en zwammen

Bij de betreffende gebouwdelen wordt er in deze omschrijving verwezen naar de betreffende URL, zodat de uitvoerende partij deze toepassen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Technische omschrijving

05. BOUWPLAATSVOORZIENINGEN

Bouwafscherming:

De aannemer dient (dagelijks) zorg te dragen voor het juist afschermen van de bouwplaats door middel van een deugdelijke afrasteringafscherming. Bij onderbrekingen wegens slechte weersomstandigheden, de constructies waterdicht afdekken met zeilen die goed tegen opwaaien en klapperen worden geborgd. De aannemer blijft verantwoordelijk voor schade en diefstal. Indien noodzakelijk de bouwplaats afrasteren middels bouwhekken.

Reclamebord:

Het plaatsen van een reclame en/of informatiebord op het terrein, dient in overleg met de opdrachtgever te gebeuren.

Afvoer puin, afval en verpakkingsmateriaal:

- Het afvoeren van puin, afval en verpakkingsmateriaal van aannemer en onderaannemers behoort tot de verplichtingen van de aannemer.
- Het verzamelen van puin, afval en verpakkingsmateriaal moet volgens voorschriften van de gemeente.
- Chemisch afval moet gescheiden worden ingezameld.
- Het puin, afval en verpakkingsmateriaal moet regelmatig door een erkend gecertificeerd afvalbedrijf, dat zorg draagt voor de scheiding van verschillende soorten afval volgens geldende wetgeving, van het werkterrein worden afgevoerd.
- Chemisch afval moet gescheiden worden ingezameld.

Opruimen werkterrein

De aannemer dient ervoor te zorgen dat het werkterrein ordelijk en netjes is opgeruimd, zodat het werkterrein op een veilige manier door zijn personeel, personeel van onderaannemers en bezoekers kan worden betreden.

Beschadigingen

Aannemer dient door zichzelf, zijn personeel of personeel van onderaannemers, beschadigde onderdelen aan het bestaande gebouw of de nieuwbouw te repareren of te vervangen door nieuwe onderdelen, welke identiek zijn aan bestaande.

Bouwafval

Bouwafval, als ook voor het milieu schadelijke stoffen, verpakkingen van verf, conservering- en oplosmiddelen, olie, kit enz., dienen in gescheiden (zo nodig gesloten) containers te worden verzameld. Afhankelijk van de aard en in overleg met de opdrachtgever dienen de stoffen te worden afgevoerd naar de Afval Verwerkende Stortplaats. Kosten voor afvoer van deze afvalstoffen komt voor rekening van de aannemer. Alle afzonderlijke partijen dienen apart zorg te dragen voor hun afval en afvalscheiding.

Bouwaansluiting

Bouwwater en bouwstroom mogen door aannemer van de bestaande installatie afgetapt worden. Deze kosten komen voor rekening van de opdrachtgever.

Als aannemer verwacht dat huidige capaciteit water- of elektra-aansluiting tijdens de bouw niet voldoende zou zijn, dient hij dit voor aanbesteding mede te delen.

Beschermen

Vloeren, wanden, trappen, glas en houtwerk die behouden moeten blijven dienen beschermd/afgedekt te worden.

Brandpreventie

Vloeren, wanden, trappen en houtwerk die behouden moeten blijven dienen beschermd/afgedekt te worden.

Gedurende de bouw dienen op plaatsen waar gewerkt wordt, voldoende gebruiksklare brandblusapparaten aanwezig te zijn.

De aannemer dient op de hoogte te zijn van en te werken volgens de door de brandweer gestelde voorschriften met betrekking tot brandpreventie.

Steeds een half uur na de beëindiging van de werkzaamheden controleren op mogelijke brandhaarden.

Steigerwerk

Ten behoeve van de uit te voeren werkzaamheden aan de voor- zij- en achtergevel en het pannendak, de benodigde steigerwerken aanbrengen, met indien nodig eventuele voorzieningen voor verticaal transport.

De steigers geheel vrij van de gevels en kozijnen aanbrengen, zonder bevestigingen, tenzij hiervoor toestemming is verkregen van de directie.

De steigers waar nodig voorzien van gaas ter voorkomen van vallende voorwerpen en eventuele overlast door bouwstof.

De steigers dienen te voldoen aan de veiligheidsvoorschriften van de Arbeidsinspectie en Veiligheidswet.

De aannemer verzorgt de vergunningen nodig voor de plaatsing van de steigers. En zal opmerkingen van de directie over de veiligheid van de steigers op eerste aanzegging uitvoeren.

Eventuele precario is voor rekening van de aannemer.

10. SLOOPWERK

Algemeen sloop- hak- en breekwerk

- Ter bescherming van de bestaande bebouwing de nodige maatregelen treffen ten einde beschadigingen te voorkomen. Dit betekent o.a. de doorbraak naar het bestaande huis zo laat mogelijk doorvoeren.
- Alle afkomende en naar oordeel van de opdrachtgever niet meer bruikbare materialen en onderdelen worden eigendom van de aannemer en moeten zo spoedig mogelijk van het werk worden afgevoerd.
- Alle in de technische omschrijving omschreven en te verrichten werkzaamheden moeten, tenzij anders omschreven, compleet worden uitgevoerd met alle noodzakelijke bijbehorend hak- breek- en sloopwerk, evenals opruimwerkzaamheden.

Sloopwerk zolderverdieping:

1. Sloopwerk bestaand dakraam, daarbij plaatselijk sloopwerk dak t.b.v. van te realiseren dakraam achterdakvlak.

Sloopwerk pannendak:

2. Algemeen: bestaande situatie vergelijken met nieuwe situatie.
3. Verwijderen en afvoeren van de bestaande dakpannen en panlatten. De bestaande kapconstructie blijft gehandhaafd.
4. Verwijderen en afvoeren van de bestaande zinken goten en zetwerk. De bestaande houten gootconstructies blijven gehandhaafd.

24. RUWBOUWTIMMERWERK

Algemeen ruwbouwtimmerwerk

- Bestaand houtwerk (balklagen, spanten, sporen e.d.) controleren, incl. opleggingen.
- Alle hout geschaafd, spintvrij en te leveren onder KOMO-productcertificaat.
- Te rekenen incl. benodigde bevestigings- en verbindingsmiddelen, uit te voeren in rvs, tenzij anders vermeld.
- Houtvlakken die in aanraking komen met metselwerk 2x meniën.
- Herstelwerkzaamheden en noodzakelijke, technische maatregelen kunnen pas bepaald worden na sloopwerkzaamheden en indien nodig i.o.m. constructeur.
Het herstellen/aanhelen van de kapconstructie e.d. uitvoeren conform uitvoeringsrichtlijn Historische houtconstructies URL3001.
- Timmerwerk uitvoeren conform uitvoeringsrichtlijn Historisch timmerwerk URL4001.
- Bestrijding houtaantasting uitvoeren conform uitvoeringsrichtlijn Houtaantasting URL5001.
- Hout dat is aangetast door vocht uithakken en opfrezen tot het gezonde hout
- Aantastingen kleiner dan 10 cm³ repareren met een vulmiddel, Repaircare o.g.
- Aantastingen groter dan 10 cm³ repareren door het inlijmen van houten vulstukken, houtsoort conform bestaand.
- Aansluitingen in verstek bevestigen.

Kapconstructie:

- Opbouw kapconstructie zie principedetail blad 01-17.
- Balkhout, afmetingen als bestaand.
Geschaafd Europees naaldhout (NEN5466), vurenhout kwaliteitsklasse C, vochtgehalte 16%.
- Voor het herstellen van de bestaande kapconstructie, vloerbalken 1^e en 2^e verdieping een **stelpost** opnemen van € 5.000, -- excl. btw.
- Aanbrengen van de volgende constructie-opbouw op de bestaande sporen:
45mm Superfoil SF19BB dampopen isolatiefolie, te verwerken conform opgave leverancier;
Vuren regels 28x70mm h.o.h. 400mm, haaks op de bestaande sporen;
Waterdichte, dampdoorlatende folie (Tyvek o.g.);

Vuren tengels 18x70mm;
Vuren panlatten 22x38mm (ruw).

Geprofileerde gootlijsten en boeidelen:

- Boeidelen ventilerend aanbrengen.
- Te vernieuwen gootlijsten en boeidelen, gootklossen en gootplafonds in Western Red Cedar (Clear and Better, vochtgehalte 14%), door houtrot aangetaste onderdelen verwijderen, profileringen overnemen als bestaand, aansluitingen in verstek bevestigen.
- Plaatselijk herstellen van bestaande gootlijst en boeideel voorgevel, hiervoor een **stelpost** opnemen van € 500, -- excl. btw.
- Voor het nalopen, repareren en herstellen houtwerk dakkapel voorgevel een **stelpost** opnemen van € 2.500, -- excl. btw.
- Uittimmeren en verbreden bestaande gootconstructie zij- en achtergevel, het e.e.a. conform principedetail.
- Uittimmeren en verbreden van de zakgoot aan de linker zijgevel, het e.e.a. conform bijgaand schetsdetail. De definitieve uitvoering is pas te bepalen als het steigerwerk is opgebouwd. De huidige zakgoot is nu niet bereikbaar, en daardoor ook niet te onderhouden e.d.
- Houtwerk in Oregon Pine o.g.
- Gootbodems op afschot brengen met behulp van gootklossen. Afschot minimaal 5mm/m¹.

Dakvenster 2^e verdieping (achtergevel):

- Verwijderen en afvoeren van het bestaande dakraam (6-pans Purilan).
Afmetingen BxH = 500x800mm
- Leveren en aanbrengen van een Velux GVR 3K3 9-pans, uitvoering blank zink.
Afmetingen BxH = 550x500mm
Raam is handmatig uitzetbaar in 3 standen en heeft een klassieke uitstraling met goede isolatiewaarde (Uw 1,8 W/m²K)

33. DAKBEDEKKINGEN

Algemeen dakbedekkingen

- Voetlood NHL20 aanbrengen boven zinken goten voorgevel, achtergevel en linker zijgevel.
- Aanbrengen van Monier Vogelvide o.g. aan de dakvoet (i.p.v. onderste panlat) rechter zijgevel.
In de bijlage is de bijbehorende documentatie bijgevoegd.

Dakpannen

Uitgangspunt is dat alleen de kapotte pannen worden vervangen en zoveel mogelijk hele pannen worden hergebruikt.

- Onderconstructie controleren en herstellen volgens Hoofdstuk 24.
- De dakpannen worden afgenomen, gekeurd en hergebruikt, aangevuld met tweedehands dakpannen in dezelfde kleur en type. Dakpannen die geen nok meer hebben, gescheurd zijn of ernstig schilferen, en waar de cementresten niet te verwijderen zijn, worden niet hergebruikt.
- Verwijderen van gebroken en gescheurde pannen en pannen met verpulverde neuzen en deze kapotte pannen vervangen, fabrikaat Monier, TYPE OVH206.
Kleur dakpannen als het bestaande dak:
Voor- en achterzijde oud blauw gepatineerd.
Linker en rechter zijgevel oud rood gepatineerd.
Dakpannen verankeren met Euro-panhaak, verwerking en bevestiging conform opgave fabrikant.
Aannemer dient voor aanvang werk een verankeringsberekening aan te leveren ter goedkeuring van

de directie.

Nokvorsten

- Leveren en aanbrengen van nieuwe, halfronde nokvorsten.
Fabrikaat Monier, model Woerden, kleur rood.
Vorsten aanbrengen in de legmortel, versterkt met vezels, fabricaat Tubag dakmortel Quick Mix o.g.
Kleur dakmortel grijs.
Vorsten en snijpannen bevestigen met rvs-schroeven met neopreen ring.

Dakhaken

- Leveren en aanbrengen van complete (ladder- of klim-)haak volgens de NEN-EN 517, bestaande uit:
Product gecertificeerde RVS AISI 316 veiligheids- en ladderhaak met oog t.b.v. pannendak (kleur zwart).
Bevestiging bestaande uit minimaal 3 stuks M10 RVS draadeinden, aan te brengen in bestaande gordingen en/of voldoende (nieuw) achterhout.
Het een en ander volgens aantoonbare berekening en/of test.
Panlatten mogen niet gebruikt worden voor de bevestiging.
Maximale onderlinge afstand 2,3 meter in het werk te bepalen.

Te rekenen op:

3 stuks voorgevel;
5 stuks rechter zijgevel;
3 stuks achtergevel;
5 stuks linker zijgevel.