



ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR PLANMATIG ONDERHOUD NR. 2018-5

Artikel 1 Toepasselijkheid

1.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle werkzaamheden die door de stichting Lyaemer Wonen (hierna te noemen "Lyaemer Wonen") door middel van een opdrachtbrief of werkbond aan een aannemer worden opgedragen en waarbij deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard.

Artikel 2 Algemene verplichtingen aannemer

2.1 De aannemer is verplicht de opgedragen werkzaamheden uit te voeren naar hetgeen in deze algemene voorwaarden alsmede andere tussen Lyaemer Wonen en de aannemer overeengekomen voorwaarden is bepaald.

2.2 Bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden moet de aannemer gevolg geven aan de opdrachten en aanwijzingen die hem door een opzichter van Lyaemer Wonen worden gegeven.

2.3 De wijze van uitvoering van de werkzaamheden moet zodanig zijn, dat voor Lyaemer Wonen dan wel voor derden geen nodeloze hinder ondervinden. De aannemer dient de werkzaamheden zodanig uit te voeren, dat daardoor schade aan persoon, goed en milieu zoveel mogelijk wordt beperkt.

2.4 De aannemer draagt zorg voor orde en veiligheid op de plaats waar de opgedragen werkzaamheden worden verricht. De aannemer draagt zorg voor de opgestelde gedragscode.

2.5 De aannemer draagt zorg voor de tijdige verkrijging van vergunningen, ontheffingen en dergelijke beschikkingen, die eventueel nodig zijn voor de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden.

2.6 De aannemer dient te allen tijde de in het kader van de door hem uitgevoerde werkzaamheden van belang zijnde wettelijke voorschriften en andere beschikkingen van overheidswege correct en adequaat na te volgen.

2.7 Het is de aannemer niet toegestaan om zonder uitdrukkelijke toestemming van Lyaemer Wonen verstrekte (data-)gegevens van de bewoners te verstrekken aan derden. De gegevens worden niet langer bewaard dan voor het werk noodzakelijk is. De gegevens worden in ieder geval binnen 6 jaar na verstrekking van deze gegevens vernietigd.

Eventuele kosten welke worden veroorzaakt door onzorgvuldig gebruik van bovengenoemde gegevens worden bij de aannemer in rekening gebracht alsmede eventuele juridische kosten. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan boete(s) door de Autoriteit Persoonsgegevens.

Artikel 3 Algemene verplichtingen van Lyaemer Wonen

3.1 Lyaemer Wonen is in voorkomende gevallen verplicht er voor zorg te dragen, dat de aannemer toegang verkrijgt tot de woningen waarin de opgedragen werkzaamheden moeten worden verricht.

3.2 Lyaemer Wonen zal zich in alle zaken die de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden betreffen, laten vertegenwoordigen door een opzichter. De naam van deze opzichter zal de aannemer tijdig bekend worden gemaakt.

Artikel 4 Aanvang van de werkzaamheden, uitvoeringsduur en korting

4.1 De datum van aanvang van de werkzaamheden, de uitvoeringsduur of uiterste opleverdatum worden schriftelijk overeengekomen.

4.2 Bij te late oplevering, die aan de aannemer is toe te rekenen, is Lyaemer Wonen gerechtigd de aanneemsom te korten met een bedrag van € 100,- per te laat opgeleverde werkdag. Wanneer de

werkzaamheden meerdere woningen betreffen geldt het genoemde bedrag per werkdag per te laat opgeleverde woning. Onder werkdag wordt in dit verband verstaan: een algemeen erkende of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag. Niet als werkbare dag wordt beschouwd een werkdag respectievelijk halve werkdag, waarop de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden ten gevolge van weersomstandigheden gedurende tenminste vijf uren, respectievelijk tenminste twee uren, onmogelijk is geweest.

Artikel 5 Algemene uitvoeringsvoorschriften

5.1 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden komen in ieder geval de volgende kosten voor rekening van de aannemer:

- a. tijdelijke aansluitingen
- b. de aanleg en verwijdering van terreinleidingen
- c. het verbruik van gas, water, elektriciteit en telefoon
- d. precario
- e. noodzakelijke herstrating van openbare bestrating en andere noodzakelijke bijkomende herstelwerkzaamheden.

5.2 De aannemer is slechts gerechtigd tot gebruik van collectieve voorzieningen (bijv. elektra in een gemeenschappelijke ruimte) na voorafgaande toestemming van de opzichter. Daarbij kan een vergoeding worden afgesproken, die later bij de afhandeling van de factuur op het te betalen bedrag in mindering wordt gebracht.

5.3 Wanneer de aannemer in het kader van de opgedragen werkzaamheden gebruik wenst te maken van zwaar materieel als steigers, opslag- en afvalcontainers, kango's en dergelijke, moet hij daarvoor vooraf toestemming verkrijgen van de betrokken opzichter.

5.4 De opgedragen werkzaamheden mogen enkel tussen 7.30 uur 's ochtends en 17.00 uur 's middags worden uitgevoerd. Voor de uitvoering van werkzaamheden buiten de voornoemde tijdsperiode dient vooraf toestemming te worden verkregen van de betrokken opzichter.

5.5 De aannemer dient de opgedragen werkzaamheden zoveel mogelijk met dezelfde werknemers uit te voeren. Op aanvraag van Lyaemer Wonen verschaft de aannemer een overzicht van die werknemers, met hun loonbelastingnummer.

5.6 De omgeving waarin de opgedragen werkzaamheden worden verricht moeten na afronding in dezelfde staat worden teruggebracht als aangetroffen bij de aanvang van de werkzaamheden. Alle materiaalresten dienen te worden verwijderd. Zo nodig wordt schoongemaakt.

5.7 De aannemer verplicht zich al het nodige te doen om te bereiken dat derden in het algemeen en huurders van Lyaemer Wonen in het bijzonder van de opgedragen werkzaamheden zo min mogelijk overlast en hinder ondervinden.

5.8 Uit de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden voortkomend afval dient zo snel mogelijk via stortkokers, glijgoten of andere voorzieningen te worden afgevoerd.

5.9 De aannemer dient zich te allen tijde op de hoogte te stellen van de staat en toestand van de omgeving waarin hij de opgedragen werkzaamheden dient te verrichten. Zo nodig neemt hij schadevoorkomende maatregelen.

Artikel 6 Technische uitvoeringsvoorschriften

6.1 Bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden dient de aannemer de volgende technische voorschriften in acht te nemen:

- a. De voorschriften en normen, zoals die zijn opgenomen in de bij de opdracht behorende werkomschrijving.

- b. De technische omschrijving inclusief nota van aanwijzing.

Artikel 7 Schade tijdens de uitvoering

7.1 De aannemer neemt direct contact op met de woningbouwvereniging als de aannemer verwacht schade te maken tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

7.2 Alle schades veroorzaakt in verband met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden zijn voor rekening van de aannemer, tenzij deze aannemelijk maakt dat de schade veroorzaakt is door handelen c.q. nalaten van personen, voor wie hij niet verantwoordelijk is.

7.3 De aannemer vrijwaart Lyaemer Wonen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schades, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel.

Artikel 8 Verzekering

8.1 De aannemer dient alle risico's die samenhangen met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden (daaronder begrepen schade aan eigendommen van Lyaemer Wonen en huurders van Lyaemer Wonen) deugdelijk te verzekeren. De verzekering dient primair te zijn. Op eerste verzoek dient Lyaemer Wonen inzage te worden gegeven in de betreffende polis. Tevens dienen op verzoek stukken te worden overlegd waaruit blijkt dat de in verband met de verzekering verschuldigde premies zijn betaald.

Artikel 9 Toezicht en oplevering

9.1 Lyaemer Wonen zal tijdens de uitvoering controles kunnen laten uitvoeren door een opzichter. Een dergelijk toezicht vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de aannemer voor de deugdelijkheid van de werkzaamheden.

9.2 De aannemer dient de uitgevoerde werkzaamheden na voltooiing bij de betrokken opzichter gereed te melden. De opzichter neemt de werkzaamheden op en legt dit vast op het opleveringsformulier (zie de bijlage 2). Op het opleveringsformulier worden die gebreken vermeld, die de aannemer nog dient te verhelpen. Deze gebreken dienen zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen 10 werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier te worden verholpen. De aannemer meldt dit aan de opzichter waarna deze controleert of de vermelde tekortkomingen zijn weggenomen en maakt bij goedkeuring een aantekening op het opleveringsformulier. Zodra het werk volledig is goedgekeurd kan het werk als opgeleverd worden beschouwd en kan de aannemer de factuur (voor de laatste termijn) indienen.

Artikel 10 Wet ketenaansprakelijkheid/Verleggingsregeling BTW

10.1 De aannemer verstrekt aan de opdrachtgever:

- a. Zolang de aannemer regelmatig (minimaal 1x per kalenderjaar) werkzaamheden uitvoert voor de opdrachtgever, verstrekt de aannemer aan de opdrachtgever: Een nieuwe en zo recent mogelijke verklaring omtrent zijn betalingsgedrag van de belastingdienst en de bedrijfsvereniging. Het eerste exemplaar dient bij de opdrachtverstrekking aangeleverd te worden. Daarna verstrekt de aannemer de gegevens minimaal 1x per 3 maanden en zo vaak als Lyaemer Wonen daarom verzoekt.
- b. Zo vaak als Lyaemer Wonen daarom verzoekt, zal de aannemer de ingevulde Vragenlijst Wet Keten Aansprakelijkheid overleggen (zie bijlage 1). Wanneer de gegevens welke de aannemer heeft opgegeven wijzigen dient de aannemer een ingevulde vragenlijst aan Lyaemer Wonen te verstrekken.

10.2 Lyaemer Wonen zal het gedeelte van door de aannemer gefactureerde bedragen, dat betrekking heeft op de door de aannemer in verband met de opgedragen werkzaamheden verschuldigde loonbelasting en sociale premies storten op een geblokkeerde rekening (G-rekening) van de aannemer. De aannemer dient op zijn facturen in percentages en in cijfers aan te geven hoe groot het op de G-rekening te storten bedrag is. Dit percentage moet minimaal 35% van het loonbedrag zijn.

10.3 Lyaemer Wonen is in voorkomende gevallen gerechtigd bedragen die bestemd zijn voor sociale



premies en loonbelasting rechtstreeks af te dragen naar de bevoegde belastingdienst en de betreffende bedrijfsvereniging. Lyaemer Wonen zal deze stortingen in mindering brengen op de door hem verschuldigde termijnen van de aanneemsom. Voordat Lyaemer Wonen daartoe overgaat, zal zij de aannemer inlichten.

10.4 De aannemer zal Lyaemer Wonen op verzoek onverwijld de gegevens verschaffen voor het voeren van de ingevolge de Wet ketenaansprakelijkheid voorgeschreven administratie van de uitgevoerde werkzaamheden.

10.5 Het is de aannemer zonder toestemming van de opzichter niet toegestaan de opgedragen werkzaamheden geheel of gedeeltelijk verder uit te besteden dan wel voor de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden gebruik te maken van personeel dat door derden ter beschikking wordt gesteld. Aan toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Een van de voorwaarden bij doorbesteding is in ieder geval dat de aannemer de in dit artikel opgenomen bepalingen overeenkomstig van toepassing verklaart in zijn overeenkomst met de in te schakelen onderaannemer.

10.6 De aannemer vrijwaart Lyaemer Wonen voor alle aanspraken in verband met het niet afdragen van loonbelasting en sociale premies, ook die van eventuele onderaannemers.

10.7 Het is de aannemer verboden de delen van zijn vorderingen op Lyaemer Wonen, die op de G-rekening te storten bedragen betreffen, af te staan dan wel te verpanden.

10.8 De in verband met de opgedragen werkzaamheden te betalen BTW wordt afgedragen door Lyaemer Wonen. Op de facturen mag derhalve geen BTW in rekening worden gebracht. De aannemer geeft op zijn factuur aan welk BTW percentage op de werkzaamheden van toepassing is. Werkonderdelen met verschillende BTW tarieven worden altijd apart van elkaar gefactureerd.

Artikel 11 Betaling

11.1 Betaling vindt slechts plaats na ontvangst van een factuur.

11.2 Op elke factuur dient in ieder geval te worden vermeld:

- a. het nummer van de opdracht, waarvoor wordt gefactureerd;
- b. het BTW (identificatie) nummer van de aannemer van de opdracht;
- c. de eenheidsprijs, eventuele kortingen en het percentage BTW wat op het werk van toepassing is;
- d. Indien de aannemer werkt met personeel in loondienst: het bedrag (exclusief BTW) dat op de gewone rekening van de aannemer moet worden gestort en het bedrag (minimaal 35% van het loonbedrag) bestemd voor sociale premies en loonbelasting, dat op zijn G-rekening moet worden overgemaakt;
- e. het nummer van de G-rekening van de aannemer;
- f. de zinsnede "BTW VERLEGD";
- g. bij BTW verlegd; het BTW (identificatie) nummer van Lyaemer Wonen zijnde 812546027B01.

11.3 Betaling vindt plaats binnen 3 weken nadat een factuur bij Lyaemer Wonen in goede orde is binnengekomen en nadat is vastgesteld dat de betreffende opdracht naar behoren is afgehandeld en is opgeleverd.

Artikel 12 Meer en minder werk

12.1 Indien de aannemer constateert, dat de in de werkbeschrijving aangegeven werkzaamheden niet toereikend zijn om de geconstateerde te repareren gebreken te verhelpen, dient hij dat direct te melden aan de betrokken opzichter. Het zelfde geldt in geval het verhelpen van de geconstateerde gebreken minder inzet van middelen vraagt, dan in de werkbeschrijving was voorzien.

12.2 Na de melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel geeft de betrokken opzichter aan of sprake kan zijn van een meer c.q. minder werk opdracht. Alsdan worden ook eventuele kostenconsequenties doorgesproken. Wanneer sprake is van een wijziging van de opdracht wordt deze door Lyaemer Wonen schriftelijk bevestigd. Mondelinge afspraken dienen te worden aangetoond door de partij, die zich daarop beroept.

12.3 In geval van meer of minder werk dient de daarop betrekking hebbende factuur vergezeld te gaan van de in lid 2 van deze bepaling bedoelde bevestiging.

Artikel 13 Arbeidsomstandigheden

13.1 De aannemer is in het kader van de hem opgedragen werkzaamheden gehouden alle hem ingevolge de Arbeidsomstandighedenwet en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften opgelegde verplichtingen tijdig en correct na te komen. Hij vrijwaart Lyaemer Wonen tegen aanspraken van derden, die menen dat Lyaemer Wonen een deel van de in de vorige volzin omschreven verplichtingen behoorde te dragen en bij de nakoming daarvan in gebreke is gebleven.

13.2 De aannemer zal in het kader van het gestelde in lid 1 van dit artikel met name ook volledig, tijdig en nauwkeurig gevolg geven aan de verplichtingen die in verband met de opgedragen werkzaamheden voor hem voortvloeien uit het Bouwprocesbesluit arbeidsomstandighedenwet (Staatsblad 1994, 597, hierna te noemen: het besluit).

13.3 Wanneer in verband met de opgedragen werkzaamheden een veiligheids- en gezondheidsplan en/of een veiligheids- en gezondheidsdossier moet worden opgesteld, dan wel coördinatoren moeten worden aangewezen, zal zulks in de werkbeschrijving worden aangegeven.

13.4 Wanneer sprake is van een veiligheids- en gezondheidsplan, zal de aannemer instaan voor de tijdige, correcte en volledige uitvoering daarvan.

13.5 Wanneer sprake is van de aanwijzing van een coördinator uitvoeringsfase, en de aanwijzing daarvan wordt opgedragen aan de aannemer, zal deze er voor instaan, dat de door de aangestelde coördinator(en) uit te voeren taken, zoals omschreven in artikel 12 van het besluit, tijdig, correct en volledig zullen worden uitgevoerd.

13.6 De aannemer vrijwaart de opdrachtgever voor aanspraken van derden, die het gevolg zijn van het niet, niet tijdig of niet correct nakomen van de in dit artikel voor de aannemer omschreven verplichtingen.

Artikel 14 Verantwoordelijkheid na de oplevering

14.1 Gedurende drie maanden na de dagtekening van het opleveringsformulier als bedoeld in artikel 9.2 van deze voorwaarden is de aannemer gehouden alle gebreken, welke binnen deze termijn aan de dag treden, op eerste aanzegging van Lyaemer Wonen te herstellen.

14.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is de aannemer na afloop van de in lid van dit artikel bedoelde onderhoudstermijn slechts aansprakelijk voor gebreken, die voor zijn risico komen en die door de opzichter tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dan wel bij de oplevering redelijkerwijs niet te onderkennen waren. Deze aansprakelijkheid vervalt wanneer na afloop van de onderhoudstermijn meer dan vijf jaar zijn verstreken.

14.3 Het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties, wanneer deze in de werkbeschrijving zijn opgenomen.

Artikel 15 Geschillenbeslechting

15.1 Eventuele geschillen die in het kader van de uitvoering van door Lyaemer Wonen aan de aannemer opgedragen werkzaamheden mochten ontstaan zullen, voor zover zij in der minne niet kunnen worden geschikt, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Leeuwarden, behoudens voor zover het geschil behoort tot de competentie van de kantonrechter.

15.2 In afwijking van lid 1 van dit artikel kunnen partijen in voorkomende gevallen gezamenlijk kiezen voor geschillenbeslechting door middel van arbitrage. Alsdan zal een akte van compromis worden gesloten.



Gedragscode voor aannemers, werkzaam voor Lyaemer Wonen.

Iedere werknemer van de aannemer (hierna te noemen: de werknemer) dient zich tegenover de bewoner van het onderhoudsadres te gedragen conform de onderstaande code:

1. De werknemer stelt zich voor aan de bewoner en geeft hierbij aan dat hij namens Lyaemer Wonen komt. Ook beschikt de werknemer over een deugdelijke legitimatie waaruit blijkt dat hij een dienstverband heeft met de aannemer. Deze legitimatie wordt op verzoek aan de bewoner getoond.
2. De werknemer informeert de bewoner bij binnenkomst over het doel van het bezoek, onder verwijzing naar de daarover gemaakte afspraak.
3. De werknemer zorgt voor schoon schoeisel, of trekt dit uit.
4. De werknemer voert de werkzaamheden op voortvarende en correcte wijze uit.
5. De werknemer meldt eventueel door hem geconstateerde dan wel veroorzaakte schade aan de bewoner.
6. De werknemer informeert bij het verlaten van het onderhoudsadres, of de bewoner tevreden is.
7. De werknemer zorgt dat hij representatief gekleed is en dat zijn uiterlijk verzorgd is. De werknemer draagt bij voorkeur herkenbare bedrijf kleding.
8. De werknemer gebruikt geen alcohol of drugs voor of tijdens het werk en bezigt geen onwelvoeglijke taal.
9. De werknemer rookt niet in de woning tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
10. De werknemer gebruikt geen radio, of andere geluidsapparatuur tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
11. De werknemer dient de plaats waar hij onderhoudswerkzaamheden verricht, na voltooiing daarvan in dezelfde staat achter te laten als die waarin hij haar bij binnenkomst aantrof. Eventueel door de werkzaamheden veroorzaakt afval of vervuiling wordt door de werknemer zo veel mogelijk opgeruimd.
12. De werknemer neemt zonedig maatregelen ter bescherming van eigendommen van bewoners of derden tegen vervuiling of beschadigingen.
13. De werknemer gaat niet met de bewoner of derden in discussie over onderwerpen die de belangen van de opdrachtgever kunnen schaden.

De aannemer stelt zich op de hoogte van de [integriteitscode van Lyamer Wonen](http://lyaemerwonen.nl) (<http://lyaemerwonen.nl>) en conformeert zich hier aan.



Bijlage 1: **Vragenlijst Wet Keten Aansprakelijkheid & Akkoord Algemenen Voorwaarden**

Vragenlijst behorende bij het werk

Korte omschrijving soort werk

1. Inschrijvingsnummer in het handelsregister
Kamer van Koophandel te
2. Loonkostenbestanddeel van soort werk %.
3. Aangiftenummer omzetbelasting
4. Nummer loonbelasting
5. G(eblokkeerde) rekeningnummer
6. Naam bedrijf

Vestigingsplaats

Met de ondertekening gaat u akkoord met deze algemene voorwaarden planmatig onderhoud.

Lemmer, (datum)

Handtekening:

