Algemene voorwaarden

Zakelijke opdrachtgevers

Glans Vastgoedonderhoud
Versie 1 oktober 2026

1. Begrippen en bedrijfsgegevens

1.1 Glans: Glans Vastgoedonderhoud, een eenmanszaak van Quinten Kopijn, gevestigd aan Scharlo 26B, 1815 CP Alkmaar, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 87076217. E-mail: info@glansvastgoedonderhoud.nl. Website: www.glansvastgoedonderhoud.nl.

1.2 Opdrachtgever: de partij die Glans opdracht geeft in het kader van beroep, bedrijf of vastgoedbeheer, waaronder VvE’s, VvE-beheerders, vastgoedbeheerders, aannemers, bouwbedrijven en woningcorporaties. Een beheerder of vertegenwoordiger vermeldt namens welke partij hij handelt en staat in voor zijn bevoegdheid.

1.3 Overeenkomst: de geaccepteerde offerte, schriftelijke opdrachtbevestiging en aanvullende afspraken over het werk. Werk: schilderwerk, onderhoud, herstel en daarmee samenhangende leveringen en diensten. Schriftelijk omvat ook e-mail en een herleidbaar digitaal bericht.

2. Toepasselijkheid

2.1 Deze voorwaarden gelden voor alle offertes, opdrachten, overeenkomsten en leveringen van Glans aan zakelijke opdrachtgevers, wanneer zij vóór of bij het sluiten van de overeenkomst van toepassing zijn verklaard en beschikbaar zijn gesteld.

2.2 Afwijkingen gelden alleen wanneer partijen die schriftelijk overeenkomen. Specifieke schriftelijke afspraken in de offerte of opdrachtbevestiging gaan voor op deze voorwaarden. Inkoop- en andere voorwaarden van opdrachtgever worden uitdrukkelijk afgewezen, tenzij Glans deze schriftelijk aanvaardt.

2.3 Deze set is niet bestemd voor een natuurlijke persoon die buiten beroep of bedrijf handelt. Dwingende wettelijke bepalingen blijven gelden. Als een bepaling ongeldig blijkt, blijven de overige bepalingen van kracht en zoeken partijen een geldige vervanging die het doel zo dicht mogelijk benadert.

3. Offerte en totstandkoming

3.1 Een offerte omschrijft de werkzaamheden, prijs en eventuele uitgangspunten en uitsluitingen. De geldigheidsduur staat in de offerte; ontbreekt deze, dan geldt een termijn van 30 dagen. Kennelijke schrijf- en rekenfouten binden Glans niet.

3.2 De overeenkomst ontstaat nadat opdrachtgever de offerte schriftelijk heeft aanvaard en Glans de opdracht schriftelijk heeft bevestigd. Als partijen zonder bevestiging met wederzijdse instemming aan het werk beginnen, geldt de laatst verstrekte offerte als uitgangspunt.

3.3 De prijs is gebaseerd op de verstrekte informatie en de bij opname redelijkerwijs zichtbare toestand. Verborgen gebreken en omstandigheden die pas tijdens uitvoering blijken, vallen niet automatisch binnen de opdracht. Kleuren, materialen, afwerkingsniveau en werkgrenzen worden in de offerte of aanvullende afspraken vastgelegd.

4. Prijzen en uitgesloten werkzaamheden

4.1 Alle zakelijke prijzen zijn exclusief btw, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. De offerte bepaalt welke materialen, materieel, steigers, hoogwerkers, parkeer-, reis- en vergunningkosten zijn inbegrepen. Niet opgenomen werkzaamheden en voorzieningen worden niet geacht inbegrepen te zijn.

4.2 Houtrot, houtrotherstel, deelvervanging en vervanging van houten onderdelen zijn uitgesloten van de prijs, tenzij deze vooraf uitdrukkelijk schriftelijk zijn opgenomen. Hetzelfde geldt voor herstel van verborgen constructieve gebreken, lekkages en vochtproblemen buiten het overeengekomen schilder- en onderhoudswerk.

4.3 Bij opdrachten met een looptijd van meer dan zes maanden mag Glans aantoonbare wijzigingen van lonen, materiaalprijzen en wettelijke heffingen doorberekenen voor het nog uit te voeren deel. Glans informeert opdrachtgever vooraf schriftelijk over de reden en berekening. Een specifieke vasteprijsafspraak gaat voor.

5. Aanbetaling, termijnen en planning

5.1 Opdrachtgever betaalt 25% van de overeengekomen opdrachtsom, inclusief toepasselijke btw, als aanbetaling. Glans plant het project pas definitief in nadat de aanbetaling is ontvangen, tenzij schriftelijk anders afgesproken.

5.2 Bij grotere projecten kan betaling plaatsvinden in termijnen. De bedragen of percentages en facturatiemomenten worden vooraf schriftelijk afgesproken. De aanbetaling wordt op de opdrachtsom verrekend en is geen extra vergoeding.

5.3 Een voorlopig besproken startdatum is nog geen definitieve reservering. Start- en opleverdata zijn indicatief, tenzij een datum uitdrukkelijk schriftelijk als bindende uiterste termijn is overeengekomen. Wijzigingen, meerwerk en vertraging door opdrachtgever kunnen tot aanpassing van de planning leiden.

6. Toegang, voorzieningen en bewoners

6.1 Opdrachtgever zorgt tijdig voor vrije en veilige toegang tot de werkplek en de overeengekomen ruimten, vergunningen, toestemmingen en juiste projectinformatie. Hij meldt bekende gebreken, vochtproblemen, gevaarlijke stoffen en relevante kabels en leidingen vooraf.

6.2 Opdrachtgever zorgt, tenzij anders overeengekomen, voor bruikbare aansluitingen voor water en elektriciteit en toegang tot een toilet. Hij verplaatst of beschermt kwetsbare spullen, voertuigen, tuinmeubilair en andere obstakels wanneer dat voor uitvoering nodig is. Glans treft de bij zijn werkzaamheden passende beschermingsmaatregelen.

6.3 Bij VvE- en vastgoedprojecten zorgt opdrachtgever voor benodigde besluitvorming en afstemming met bewoners, gebruikers en andere uitvoerders. Partijen spreken af wie bewoners informeert en toegang regelt. Opdrachtgever staat in voor door hem verstrekte toegangs- en plaatsingstoestemmingen.

6.4 Als toegang, voorzieningen of andere voorwaarden ontbreken, mag Glans het werk onderbreken. Redelijke, aantoonbare extra kosten en wachttijd die hierdoor aan opdrachtgever zijn toe te rekenen, kunnen worden doorberekend. Glans meldt de gevolgen zo spoedig mogelijk.

7. Uitvoering, ondergrond en veiligheid

7.1 Glans voert het werk zorgvuldig en volgens goed vakmanschap uit met geschikte materialen. Glans mag medewerkers, zelfstandigen en onderaannemers inschakelen en blijft verantwoordelijk voor zijn eigen contractuele verplichtingen.

7.2 Glans waarschuwt voor onjuistheden in de opdracht en gebreken of ongeschiktheid van ondergronden, materialen en voorzieningen die hij kent of redelijkerwijs behoort te kennen. Voor zover wettelijk vereist gebeurt dit schriftelijk en ondubbelzinnig, met vermelding van mogelijke gevolgen.

7.3 Als opdrachtgever na een duidelijke waarschuwing een ongeschikte werkwijze, ondergrond of materiaal voorschrijft, komen de daaruit voortvloeiende gevolgen voor zijn rekening, voor zover de wet dit toestaat. Verborgen gebreken die zonder nader onderzoek niet zichtbaar zijn, worden gemeld zodra zij blijken.

7.4 Glans mag onveilig werk stilleggen, bijvoorbeeld bij onveilige steigers, constructieve gebreken, asbestverdacht materiaal of ontbrekende beveiliging. Hervatting volgt zodra veilig werken mogelijk is. Constructief herstel, specialistisch onderzoek en sanering maken alleen deel uit van de opdracht als dit schriftelijk is afgesproken.

8. Weersomstandigheden en vertraging

8.1 Schilder- en onderhoudswerk is afhankelijk van geschikte weers- en ondergrondcondities. Regen, vorst, hitte, wind, hoge luchtvochtigheid, condens en onvoldoende droge ondergronden kunnen aanleiding zijn om werkzaamheden te verplaatsen, onderbreken of anders te organiseren.

8.2 Glans beoordeelt de uitvoerbaarheid mede aan de hand van productvoorschriften, veiligheid en vereiste kwaliteit. Een verschuiving wegens ongeschikte condities geeft op zichzelf geen recht op schadevergoeding of kosteloze annulering. Glans informeert opdrachtgever en stemt een aangepaste planning af.

8.3 Glans is niet aansprakelijk voor vertragingsschade door weersomstandigheden die hem niet zijn toe te rekenen. Als opdrachtgever extra voorzieningen verlangt om door te werken, worden uitvoering en kosten vooraf afgesproken. Gewone weersafhankelijkheid valt onder dit artikel; langdurige overmacht onder artikel 15.

9. Meerwerk, minderwerk en onvoorzien herstel

9.1 Meerwerk door aanvullende wensen of wijzigingen wordt in een aparte offerte of schriftelijke prijsafspraak vastgelegd en na akkoord uitgevoerd. Dit omvat ook extra voorbereiding, herstel en vervanging die buiten de oorspronkelijke werkbeschrijving vallen.

9.2 Bij noodzakelijke of onvoorziene werkzaamheden meldt Glans zo spoedig mogelijk de oorzaak, gevolgen en verwachte extra kosten. Niet-spoedeisend herstel wordt pas na akkoord uitgevoerd. Een eventueel budget waarbinnen Glans zonder afzonderlijk akkoord mag handelen, moet vooraf schriftelijk zijn afgesproken.

9.3 Alleen als direct handelen redelijkerwijs nodig is om acuut gevaar of verdere schade te beperken en tijdig overleg niet mogelijk is, mag Glans de minimaal noodzakelijke maatregelen nemen. Glans licht opdrachtgever zo spoedig mogelijk in en verantwoordt de redelijke kosten.

9.4 Glans wijst tijdig op de noodzaak van een prijsverhoging bij door opdrachtgever gewenste wijzigingen, tenzij opdrachtgever deze noodzaak zelf had moeten begrijpen. Meerwerk wordt afzonderlijk gefactureerd of in een afgesproken termijn opgenomen. Minderwerk en de gevolgen voor de prijs worden schriftelijk vastgelegd.

10. Oplevering en aanvaarding

10.1 Glans meldt wanneer het werk of een zelfstandig deel daarvan gereed is voor oplevering. Opdrachtgever krijgt gelegenheid dit binnen 14 dagen te keuren en schriftelijk te aanvaarden, eventueel met voorbehoud, of gemotiveerd af te wijzen onder vermelding van gebreken.

10.2 Als opdrachtgever na deze melding en een redelijke gelegenheid tot keuring niet binnen 14 dagen reageert, geldt het werk als stilzwijgend aanvaard, voor zover wettelijk toegestaan. Normaal gebruik tijdens de werkzaamheden geldt niet zonder meer als aanvaarding.

10.3 Kleine gebreken die normaal gebruik niet verhinderen, vormen op zichzelf geen grond om het gehele werk af te wijzen. Zij worden vastgelegd en binnen een redelijke termijn hersteld. Na oplevering draagt opdrachtgever het risico van het werk, behoudens gebreken en schade waarvoor Glans verantwoordelijk blijft.

11. Klachten, herstel en garantie

11.1 Opdrachtgever meldt zichtbare oplevergebreken bij de keuring. Later ontdekte gebreken worden zo spoedig mogelijk, in beginsel binnen 14 dagen na ontdekking, schriftelijk en met een duidelijke omschrijving gemeld. Wettelijke klachtregels en eventuele dwingende aansprakelijkheidsregels blijven gelden.

11.2 Glans krijgt gelegenheid de klacht te onderzoeken en een aan hem toe te rekenen gebrek binnen een redelijke termijn te herstellen. Opdrachtgever laat herstel door derden eerst uitvoeren na overleg en nadat Glans een redelijke herstelmogelijkheid heeft gehad, tenzij spoed of andere omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken.

11.3 Voor zakelijke projecten geldt geen vaste aanvullende garantietermijn. Partijen kunnen per project schriftelijk een aanvullende garantie afspreken; de omvang, duur, onderhoudseisen en uitsluitingen staan dan in de offerte of garantieverklaring. Deze voorwaarden kennen ook aan zakelijk uitgevoerd Mirror Finish-werk geen automatische garantie van zeven jaar toe. De verplichting om gebreken te herstellen waarvoor Glans verantwoordelijk is, blijft bestaan, ook zonder aanvullende garantie.

11.4 Normale slijtage, schade door derden, onvoldoende onderhoud, lekkage, constructieve beweging en vocht- of ondergrondproblemen die niet aan Glans zijn toe te rekenen, vallen niet onder een aanvullende garantie. Het ontbreken of eindigen van zo’n garantie laat de wettelijke en contractuele verantwoordelijkheid voor gebrekkig werk onverlet.

12. Betaling, rente en incasso

12.1 Facturen moeten binnen 14 dagen na factuurdatum worden betaald, tenzij schriftelijk anders overeengekomen. Na het verstrijken van de afgesproken betalingstermijn is opdrachtgever zonder nadere ingebrekestelling in verzuim, voor zover de wet dit toestaat.

12.2 Bij te late betaling is opdrachtgever 1,5% rente per maand verschuldigd over het opeisbare bedrag, of de wettelijke handelsrente als die hoger is. Een gedeelte van een maand wordt naar rato berekend. Er wordt geen dubbele rente berekend.

12.3 Redelijke buitengerechtelijke incassokosten en gerechtelijke kosten komen voor rekening van opdrachtgever voor zover wettelijk verhaalbaar. Waar een wettelijke berekeningsregel of verplichte aanmaning geldt, wordt die gevolgd.

12.4 Betaling vindt plaats zonder korting of verrekening, tenzij Glans schriftelijk instemt of de wet anders bepaalt. Een klacht schort niet automatisch de volledige betaling op; dwingende wettelijke opschortingsrechten blijven bestaan. Betalingen worden eerst toegerekend aan verschuldigde kosten en rente en daarna aan de oudste openstaande hoofdsom.

13. Opschorting, zekerheid en ontbinding

13.1 Bij een opeisbare betalingsachterstand of het niet nakomen van noodzakelijke medewerkingsverplichtingen mag Glans zijn werkzaamheden na schriftelijke kennisgeving opschorten, voor zover de tekortkoming dit rechtvaardigt. Een daardoor ontstane verschuiving wordt in de planning verwerkt.

13.2 Als er concrete redenen bestaan om te twijfelen aan betaling, mag Glans redelijke zekerheid verlangen. Glans vermeldt de reden, de verlangde zekerheid en een redelijke termijn. Bij het uitblijven daarvan kan Glans opschorten of, als aan de wettelijke eisen is voldaan, ontbinden.

13.3 Ontbinding wegens een toerekenbare tekortkoming vindt plaats volgens de wettelijke regels, doorgaans na ingebrekestelling met een redelijke herstelttermijn. Reeds verschuldigde bedragen en toepasselijke schadevergoedingsverplichtingen blijven bestaan. Faillissement of betalingsproblemen worden afgewikkeld met inachtneming van de geldende insolventieregels.

14. Annulering en opzegging door opdrachtgever

14.1 Opdrachtgever kan de overeenkomst geheel of gedeeltelijk opzeggen. Hij meldt dit zo spoedig mogelijk schriftelijk zodat Glans de gevolgen kan beperken en een eindafrekening kan opstellen.

14.2 Bij een vaste aanneemsom is opdrachtgever de overeengekomen prijs verschuldigd, verminderd met de besparingen die voor Glans uit de opzegging voortvloeien, tegen aflevering van het reeds voltooide werk. De vergoeding omvat daarmee ook de in de opdracht begrepen winst voor zover deze volgens die berekening verschuldigd blijft.

14.3 Bij werk op basis van werkelijk gemaakte kosten bestaat de eindafrekening uit gemaakte kosten, verrichte arbeid en de winst die Glans over het gehele werk zou hebben gemaakt. Voor die winst geldt 15% van de geraamde totale prijs exclusief btw, tenzij vooraf schriftelijk anders overeengekomen.

14.4 Glans specificeert de eindafrekening, waaronder relevante verplichtingen voor bestelde materialen en ingeschakelde derden, en houdt rekening met besparingen. Kosten en winst worden niet dubbel gerekend. De ontvangen aanbetaling en termijnbetalingen worden verrekend; een tekort moet binnen 14 dagen worden betaald en een overschot wordt terugbetaald.

15. Overmacht

15.1 Overmacht is een tijdelijke of blijvende belemmering die niet aan Glans kan worden toegerekend. Daaronder kunnen uitzonderlijk noodweer, brand, overheidsmaatregelen, algemene vervoersproblemen, niet-voorzienbare leveringsstagnatie en vergelijkbare omstandigheden vallen, voor zover zij daadwerkelijk de nakoming verhinderen.

15.2 Glans meldt de belemmering en de verwachte gevolgen zo spoedig mogelijk. Tijdens overmacht worden de getroffen verplichtingen opgeschort. Duurt de verhindering langer dan één maand, dan mag ieder van partijen het nog niet uitgevoerde deel schriftelijk ontbinden zonder vergoeding van schade die uitsluitend uit de overmacht voortvloeit.

15.3 Reeds verricht werk en gemaakte kosten met zelfstandige waarde voor opdrachtgever worden naar evenredigheid afgerekend. Vooruitbetalingen voor het niet geleverde deel worden na verrekening terugbetaald. Overmacht geeft geen recht op betaling voor werkzaamheden die niet zijn uitgevoerd en niet verschuldigd zijn.

16. Aansprakelijkheid en verzekering

16.1 Glans is uitsluitend aansprakelijk voor rechtstreeks aantoonbare schade die het gevolg is van een aan hem toerekenbare tekortkoming, met inachtneming van de wet en onderstaande beperkingen. Opdrachtgever treft redelijke maatregelen om schade te voorkomen en te beperken.

16.2 Indien de aansprakelijkheidsverzekering voor de betreffende schade uitkeert, is de aansprakelijkheid van Glans beperkt tot het daadwerkelijk uitgekeerde bedrag, vermeerderd met het eigen risico dat volgens de polis voor Glans geldt.

16.3 Indien voor de betreffende schade geen verzekeringsuitkering plaatsvindt, is de aansprakelijkheid beperkt tot het netto factuurbedrag van de betreffende opdracht, met een maximum van € 5.000 per schadegeval. Samenhangende gebeurtenissen worden beschouwd als één schadegeval.

16.4 Glans is niet aansprakelijk voor indirecte schade, zoals omzetverlies, gederfde winst, bedrijfsonderbreking en gevolg- of vertragingsschade, voor zover deze uitsluiting wettelijk is toegestaan. De beperkingen gelden niet bij opzet of bewuste roekeloosheid van Glans zelf of zijn bedrijfsleiding, of voor zover dwingend recht zich ertegen verzet.

16.5 Schade door onjuiste informatie, door opdrachtgever voorgeschreven ongeschikte materialen of ondergronden en handelen van derden buiten de opdracht komt niet voor rekening van Glans, tenzij Glans zelf een verwijt treft, waaronder het niet nakomen van zijn waarschuwingsplicht. Glans krijgt waar mogelijk eerst gelegenheid schade te herstellen of te beperken.

17. Aanspraken van derden

17.1 Opdrachtgever vrijwaart Glans tegen aanspraken van derden voor zover die zijn veroorzaakt door een aan opdrachtgever toe te rekenen handelen of nalaten, zoals onbevoegd verleende toegang, onjuiste projectgegevens of het niet regelen van vereiste toestemmingen.

17.2 Deze vrijwaring geldt niet voor schade die aan Glans zelf is toe te rekenen. Partijen informeren elkaar zo spoedig mogelijk over een aanspraak en stemmen het verweer en eventuele schadebeperking af.

18. Eigendomsvoorbehoud en documenten

18.1 Losse door Glans geleverde zaken blijven eigendom van Glans totdat de daarvoor en voor de samenhangende werkzaamheden verschuldigde bedragen, rente en kosten zijn betaald, binnen de grenzen van artikel 3:92 BW. Dit voorbehoud geldt niet voor zaken die door verwerking of natrekking juridisch onderdeel van het vastgoed zijn geworden.

18.2 Opdrachtgever houdt zaken onder eigendomsvoorbehoud herkenbaar en mag deze buiten de normale bedrijfsuitoefening niet vervreemden of verpanden. Bij tekortschieten werkt opdrachtgever mee aan rechtmatige terugname. Glans betreedt het terrein niet zonder geldige toestemming of wettelijke grondslag.

18.3 Door Glans gemaakte offertes, berekeningen, werkplannen, tekeningen en overige documenten blijven beschermd voor zover daarop intellectuele eigendomsrechten rusten. Opdrachtgever mag ze gebruiken voor de overeengekomen opdracht. Ander gebruik of verspreiding voor uitvoering door derden vereist voorafgaande schriftelijke toestemming, behoudens wettelijke uitzonderingen.

19. Projectgegevens en privacy

19.1 Partijen gebruiken contact-, bewoners- en projectgegevens uitsluitend voor uitvoering, communicatie, administratie en wettelijke verplichtingen. Glans verwerkt persoonsgegevens volgens de toepasselijke privacywetgeving en zijn privacyverklaring.

19.2 Voor publicatie van projectbeelden worden privacy, herkenbare personen en vertrouwelijke informatie gerespecteerd. De opdracht geldt niet als onbeperkte toestemming om persoonsgegevens of vertrouwelijke projectgegevens openbaar te maken.

20. Nederlands recht en geschillen

20.1 Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Partijen proberen een geschil eerst in overleg op te lossen, zonder dat dit het recht op noodzakelijke rechtsmaatregelen beperkt.

20.2 Als overleg geen oplossing biedt, wordt het geschil voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter. Voor zover een rechtsgeldige forumkeuze mogelijk is, kiezen partijen de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland. Dwingende bevoegdheidsregels gaan voor.