

EZ AANNEMERS

Algemene voorwaarden

Cassandrastraat 10, 3054 TE Rotterdam · 06 - 48 46 56 51 · info@ezaannemers.nl
KvK 84061537 · Versie september 2026

Artikel 1 – Algemeen

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes, aanbiedingen, overeenkomsten en werkzaamheden van EZ Aannemers, hierna “de aannemer”.
2. De opdrachtgever is de natuurlijke persoon of rechtspersoon die opdracht geeft tot het uitvoeren van werkzaamheden.
3. Bij overeenkomsten met particuliere opdrachtgevers blijven de wettelijke consumentenrechten volledig van toepassing.
4. Afwijkingen van deze algemene voorwaarden zijn alleen geldig indien schriftelijk overeengekomen.

Artikel 2 – Offerte en overeenkomst

1. De offerte beschrijft zo duidelijk mogelijk de werkzaamheden, materialen en bijkomende kosten.
2. De overeenkomst komt tot stand na aanvaarding van de offerte en bevestiging door de aannemer, dan wel door de start van de werkzaamheden met instemming van de opdrachtgever.
3. Offertes zijn gebaseerd op de werkzaamheden en omstandigheden die bij het opstellen redelijkerwijs bekend zijn.
4. Kennelijke fouten of vergissingen in een offerte binden de aannemer niet.

Artikel 3 – Uitvoering

1. De aannemer voert de werkzaamheden naar beste inzicht en vermogen en volgens de gemaakte afspraken uit.
2. De opdrachtgever zorgt voor tijdige toegang tot de werkplek, benodigde informatie en noodzakelijke voorzieningen.
3. De werkplek moet voldoende toegankelijk en veilig zijn.
4. Belemmerende omstandigheden kunnen aanleiding geven tot aanpassing van de planning.

Artikel 4 – Bestaande bouw, ondergronden en constructies

1. Bij werkzaamheden aan bestaande woningen en gebouwen is de uitvoering mede afhankelijk van de bestaande constructie, ondergrond, materialen en installaties.
2. De aannemer is niet verantwoordelijk voor gebreken in bestaande constructies, ondergronden of materialen die vóór of tijdens de werkzaamheden redelijkerwijs niet zichtbaar of kenbaar waren en niet door de aannemer zijn veroorzaakt.
3. Bij verborgen gebreken of onvoorziene omstandigheden die de uitvoering of kosten beïnvloeden, informeert de aannemer de opdrachtgever zo spoedig mogelijk.
4. Noodzakelijke aanvullende werkzaamheden worden waar mogelijk vooraf besproken en kunnen als meerwerk worden uitgevoerd.
5. De wettelijke waarschuwingsplicht van de aannemer blijft van toepassing.

EZ AANNEMERS

Algemene voorwaarden

Cassandrastraat 10, 3054 TE Rotterdam · 06 - 48 46 56 51 · info@ezaannemers.nl
KvK 84061537 · Versie september 2026

Artikel 5 – Meerwerk en minderwerk

1. Werkzaamheden die niet in de oorspronkelijke opdracht zijn opgenomen, worden beschouwd als meerwerk.
2. Meerwerk wordt waar mogelijk vooraf besproken en schriftelijk bevestigd.
3. Als voorafgaande schriftelijke toestemming redelijkerwijs niet mogelijk is en werkzaamheden noodzakelijk zijn om schade of vertraging te voorkomen, kan de aannemer deze noodzakelijke werkzaamheden uitvoeren en de opdrachtgever zo spoedig mogelijk informeren.
4. Meerwerk wordt afzonderlijk in rekening gebracht.
5. Minderwerk wordt alleen verrekend indien dit vooraf is overeengekomen.

Artikel 6 – Materialen

1. De aannemer bepaalt, tenzij anders overeengekomen, welke materialen worden gebruikt.
2. Materialen worden verwerkt volgens de voorschriften van de fabrikant en gebruikelijke professionele normen.
3. Bij door de opdrachtgever aangeleverde materialen is de opdrachtgever verantwoordelijk voor de geschiktheid, kwaliteit en tijdige beschikbaarheid, voor zover de aannemer niet had moeten waarschuwen.
4. Fabrieks- en leveranciersgaranties worden, waar van toepassing, aan de opdrachtgever doorgegeven.

Artikel 7 – Planning en vertraging

1. Een planning is indicatief, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen.
2. Vertraging door weersomstandigheden, leveringsproblemen, ziekte, onvoorziene omstandigheden, meerwerk, derden of andere omstandigheden buiten de redelijke invloed van de aannemer kan leiden tot aanpassing van de planning.
3. Bij een aanzienlijke overschrijding van de planning wordt de opdrachtgever zo spoedig mogelijk geïnformeerd.

Artikel 8 – Oplevering

1. Na afronding van de werkzaamheden wordt het werk waar mogelijk gezamenlijk gecontroleerd.
2. Zichtbare gebreken worden waar mogelijk tijdens de oplevering besproken en vastgelegd.
3. De aannemer krijgt een redelijke gelegenheid om gebreken die voor zijn rekening komen te herstellen.
4. Het ontbreken van een opleveringsrapport doet geen afbreuk aan de wettelijke rechten van de opdrachtgever.

EZ AANNEMERS

Algemene voorwaarden

Cassandrastraat 10, 3054 TE Rotterdam · 06 - 48 46 56 51 · info@ezaannemers.nl
KvK 84061537 · Versie september 2026

Artikel 9 – Gebreken na oplevering

1. Een gebrek dient na ontdekking zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de aannemer te worden gemeld.
2. De melding bevat waar mogelijk een duidelijke omschrijving en foto's of ander relevant bewijs.
3. De aannemer krijgt gelegenheid om het gebrek zelf te onderzoeken en, indien het gebrek voor zijn rekening komt, binnen een redelijke termijn te herstellen.
4. De opdrachtgever laat niet zonder voorafgaand overleg met de aannemer een derde herstelwerkzaamheden uitvoeren wanneer de aannemer redelijkerwijs zelf de oorzaak kan onderzoeken en het gebrek kan herstellen, behoudens noodsituaties.
5. Dit artikel beperkt de wettelijke rechten van de opdrachtgever niet.

Artikel 10 – Aanvullende garantie

De aannemer verstrekt, naast de wettelijke rechten van de opdrachtgever, de volgende aanvullende garantietermijnen:

- Dakwerken, gevels en waterdichtheid: 5 jaar
- Kozijnen, deuren en beglazing: 2 jaar
- Elektra, loodgieterswerk, verwarming en overige installaties: 2 jaar
- Stucwerk, tegelwerk, schilderwerk en overige afwerking: 2 jaar
- Materialen, apparatuur en installaties: volgens de garantie van de fabrikant of leverancier.

Deze aanvullende garantie geldt voor gebreken die aantoonbaar het gevolg zijn van een tekortkoming in de uitvoering door de aannemer.

De aanvullende garantietermijnen beperken de wettelijke rechten en wettelijke aansprakelijkheid van de aannemer niet.

Artikel 11 – Stucwerk, krimp-, zettings- en werkscheuren

1. Stucwerk en andere bouwkundige afwerkingen kunnen door natuurlijke werking kleine haarscheuren of scheuren vertonen.
2. Scheuren die ontstaan door zetting, krimp, uitzetting of werking van de woning, ondergrond, constructie of aansluitende bouwdelen vallen niet onder de aanvullende garantie, voor zover deze niet het gevolg zijn van een aantoonbare uitvoeringsfout.
3. Normale werking door temperatuur- en vochtigheidswisselingen valt niet onder de aanvullende garantie.
4. De aannemer is niet verantwoordelijk voor scheurvorming doordat een bestaande ondergrond of constructie beweegt of werkt, tenzij aantoonbaar sprake is van een tekortkoming in de uitvoering.
5. Indien sprake is van een aantoonbare uitvoeringsfout, beoordeelt en herstelt de aannemer het gebrek binnen de toepasselijke garantie of wettelijke verplichting.

EZ AANNEMERS

Algemene voorwaarden

Cassandrastraat 10, 3054 TE Rotterdam · 06 - 48 46 56 51 · info@ezaannemers.nl
KvK 84061537 · Versie september 2026

Artikel 12 – Kitwerk in badkamers en sanitaire ruimten

1. Kitwerk in badkamers, toiletten, keukens en andere sanitaire ruimten is onderhoudsgevoelige afwerking en vormt geen vervanging voor een correcte waterdichte constructie, afdichting achter tegelwerk, kimbanden, afdichtingslagen of andere bouwkundige waterdichtingsvoorzieningen.
2. Kitwerk wordt aangebracht op een geschikte, schone, droge en vetvrije ondergrond, voor zover de staat van de ondergrond dit redelijkerwijs mogelijk maakt.
3. Bestaande kitnaden worden alleen vervangen indien dit onderdeel is van de opdracht. Opnieuw kitten herstelt niet automatisch achterliggende of verborgen gebreken aan ondergrond, tegelconstructie, leidingwerk of waterdichting.
4. Kitnaden zijn onderhevig aan normale werking, krimp, uitzetting, veroudering, verkleuring, schimmelvorming en slijtage. Dit kan mede worden veroorzaakt door vocht, ventilatie, schoonmaakmiddelen, temperatuurwisselingen, beweging van bouwdeelen en gebruik.
5. De opdrachtgever dient kitnaden regelmatig te controleren op loslaten, scheuren, openstaande naden, verkleuring, schimmel en beschadigingen. Bij twijfel of zichtbare beschadiging dient de oorzaak tijdig te worden beoordeeld.
6. Beschadigd, losgelaten of gescheurd kitwerk dient tijdig te worden hersteld of vervangen. Kosten van herstel als gevolg van onvoldoende of achterstallig onderhoud komen niet voor rekening van de aannemer, voor zover wettelijk toegestaan.
7. Badkamers en sanitaire ruimten dienen voldoende te worden geventileerd en na gebruik zoveel mogelijk droog te worden gemaakt. Langdurige blootstelling aan water, condens of vocht kan de levensduur van kitwerk verkorten.
8. Er mogen geen agressieve, schurende of bijtende schoonmaakmiddelen worden gebruikt die kitwerk, voegen, tegels, sanitair of andere afwerkingen kunnen aantasten. De voorschriften van de fabrikant dienen te worden gevolgd.
9. Kitwerk valt alleen onder de aanvullende garantie indien aantoonbaar sprake is van een uitvoeringsfout. Er bestaat geen aanvullende garantie voor lekkage of schade veroorzaakt door onvoldoende of achterstallig onderhoud, het niet tijdig vervangen van kitwerk, onvoldoende ventilatie, langdurige vochtbelasting, onjuist gebruik, agressieve schoonmaakmiddelen, beweging, werking, zetting of verzakking van de ondergrond of aansluitende delen, werkzaamheden van derden of gebreken aan achterliggende constructies, leidingen, tegelwerk, voegen of waterdichting die niet door de aannemer zijn veroorzaakt.
10. Schimmel op of rond kitnaden betekent niet automatisch dat sprake is van een uitvoeringsfout. De oorzaak kan onder andere liggen in ventilatie, vochtbelasting, schoonmaak, gebruik of onvoldoende droging.
11. Indien de aannemer uitsluitend het kitwerk heeft uitgevoerd, is zijn verantwoordelijkheid beperkt tot de kwaliteit van het door hem aangebrachte kitwerk en niet tot de volledige waterdichtheid van de badkamer of sanitaire ruimte, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
12. Bij de volledige aanleg of renovatie van een badkamer of sanitaire ruimte blijft de aansprakelijkheid beperkt tot gebreken die aantoonbaar het gevolg zijn van een tekortkoming in de door de aannemer uitgevoerde werkzaamheden.

EZ AANNEMERS

Algemene voorwaarden

Cassandrastraat 10, 3054 TE Rotterdam · 06 - 48 46 56 51 · info@ezaannemers.nl
KvK 84061537 · Versie september 2026

Artikel 13 – Onderhoud, schoonmaak en gebruik

1. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor normaal, zorgvuldig en tijdig onderhoud.
2. Gebruiks- en onderhoudsvoorschriften van de aannemer, fabrikant en leverancier dienen te worden opgevolgd.
3. Oppervlakken, kitnaden, voegen, tegelwerk, schilderwerk, sanitair, ventilatieroosters en vergelijkbare onderdelen dienen regelmatig en passend te worden gereinigd en gecontroleerd.
4. Lekkages, vochtplekken, loslatende kit, scheuren, schimmel, beschadigingen en andere gebreken dienen zo snel mogelijk te worden gemeld en waar mogelijk dient verdere schade te worden beperkt.
5. Ruimtes met vocht, waaronder badkamers, dienen voldoende te worden geventileerd en na gebruik zoveel mogelijk droog te worden gemaakt.
6. Er mogen geen agressieve, schurende of bijtende schoonmaakmiddelen worden gebruikt die materialen of afwerkingen kunnen aantasten.
7. Schade of gebreken als gevolg van onvoldoende onderhoud, onjuist schoonmaken, verkeerd gebruik, onvoldoende ventilatie of het niet tijdig melden van gebreken vallen niet onder de aanvullende garantie, voor zover wettelijk toegestaan.
8. Onderhoud, opnieuw kitten, schilderen, reinigen, ontkalken en normale slijtage vallen niet onder de oorspronkelijke opdracht, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

Artikel 14 – Uitsluiting aanvullende garantie

Er bestaat geen aanvullende garantie voor gebreken of schade die het gevolg zijn van:

- a. normale slijtage;
- b. onvoldoende of achterstallig onderhoud;
- c. onoordeelkundig of onjuist gebruik;
- d. werkzaamheden, wijzigingen of reparaties door derden;
- e. schade veroorzaakt door derden;
- f. natuurlijke krimp, uitzetting, zetting of werking van de woning;
- g. temperatuur- en vochtigheidswisselingen;
- h. weersinvloeden of andere externe omstandigheden;
- i. bestaande constructies, ondergronden of materialen die redelijkerwijs niet zichtbaar of bekend waren;
- j. onvoldoende ventilatie of langdurige vochtbelasting;
- k. het niet tijdig melden of beperken van schade;
- l. het niet opvolgen van onderhouds- of gebruiksvoorschriften;
- m. het gebruik van ongeschikte of agressieve schoonmaakmiddelen;
- n. omstandigheden die redelijkerwijs niet aan de aannemer kunnen worden toegerekend.

Deze uitsluitingen laten de wettelijke rechten van particuliere opdrachtgevers onverlet.

EZ AANNEMERS

Algemene voorwaarden

Cassandrastraat 10, 3054 TE Rotterdam · 06 - 48 46 56 51 · info@ezaannemers.nl
KvK 84061537 · Versie september 2026

Artikel 15 – Prijzen en prijswijzigingen

1. De prijs is gebaseerd op de omstandigheden en materiaalprijzen ten tijde van het sluiten van de overeenkomst.
2. Bij relevante prijsstijgingen van materialen, belastingen, heffingen of andere kosten buiten de invloed van de aannemer kan de prijs worden aangepast, voor zover wettelijk toegestaan.
3. Bij substantiële prijswijzigingen wordt de opdrachtgever zo spoedig mogelijk geïnformeerd.

Artikel 16 – Betaling

1. Facturen dienen binnen de overeengekomen betalingstermijn te worden betaald.
2. Tenzij in de offerte anders is overeengekomen, wordt de aanneemsom in termijnen gefactureerd: 10% bij ondertekening van de offerte, 40% bij de start van de werkzaamheden, 40% halverwege de werkzaamheden, 5% bij het opmaken van het opleverrapport en 5% bij de definitieve oplevering.
3. Bij te late betaling heeft de aannemer het recht werkzaamheden op te schorten, voor zover wettelijk toegestaan.
4. Bij particuliere opdrachtgevers worden de wettelijke regels met betrekking tot betalingsachterstanden en incassokosten nageleefd.

Artikel 17 – Annulering door opdrachtgever

1. Bij annulering na totstandkoming van de overeenkomst kunnen reeds gemaakte kosten, bestelde materialen en uitgevoerde werkzaamheden in rekening worden gebracht, voor zover wettelijk toegestaan.
2. Voor particuliere opdrachtgevers blijven wettelijke regels met betrekking tot annulering en bedenktijd, indien van toepassing, gelden.

Artikel 18 – Schade en aansprakelijkheid

1. De aannemer voert de werkzaamheden zorgvuldig uit.
2. De aannemer is aansprakelijk voor schade die het rechtstreeks gevolg is van een aan hem toerekenbare tekortkoming, voor zover de wet dit bepaalt.
3. Aansprakelijkheid wordt niet uitgesloten of beperkt voor zover dwingend recht dit niet toestaat.
4. Schade veroorzaakt door omstandigheden buiten de invloed van de aannemer, waaronder onvoorziene gebreken aan bestaande constructies of ondergronden, komt niet voor rekening van de aannemer voor zover wettelijk toegestaan.
5. Schade dient zo spoedig mogelijk te worden gemeld en de aannemer dient gelegenheid te krijgen de oorzaak te onderzoeken.
6. Bij een vermoeden van lekkage of vochtschade dient de opdrachtgever onmiddellijk passende maatregelen te nemen om verdere schade te beperken, zoals het stoppen van het gebruik, het afsluiten van water indien noodzakelijk en het inschakelen van de aannemer of een deskundige.

EZ AANNEMERS

Algemene voorwaarden

Cassandrastraat 10, 3054 TE Rotterdam · 06 - 48 46 56 51 · info@ezaannemers.nl
KvK 84061537 · Versie september 2026

Artikel 19 – Werkzaamheden door derden

1. De aannemer kan voor bepaalde werkzaamheden onderaannemers of gespecialiseerde bedrijven inschakelen.
2. De aannemer blijft verantwoordelijk voor werkzaamheden waarvoor hij volgens de overeenkomst verantwoordelijk is, conform de wettelijke regels.
3. Indien de opdrachtgever zelf derden inschakelt, is de opdrachtgever verantwoordelijk voor de coördinatie daarvan, tenzij anders overeengekomen.

Artikel 20 – Zakelijke opdrachtgevers

1. Voor zakelijke opdrachtgevers gelden deze algemene voorwaarden volledig, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
2. Voor zover wettelijk toegestaan kunnen met zakelijke opdrachtgevers afwijkende afspraken worden gemaakt over garantie, aansprakelijkheid, betaling en oplevering.
3. Specifieke consumentenbeschermingsbepalingen gelden niet voor zakelijke opdrachtgevers, tenzij anders overeengekomen.

Artikel 21 – Klachten

1. Klachten dienen zo spoedig mogelijk schriftelijk te worden gemeld.
2. De opdrachtgever geeft de aannemer voldoende gelegenheid om de klacht te onderzoeken en, indien nodig, te herstellen.
3. De aannemer streeft naar een redelijke termijn voor het oplossen van klachten.

Artikel 22 – Overmacht

1. De aannemer is niet aansprakelijk voor vertraging of tekortkomingen die het gevolg zijn van omstandigheden die redelijkerwijs buiten zijn invloed liggen.
2. Hieronder kunnen onder andere vallen: extreme weersomstandigheden, brand, overstroming, ziekte, oorlog, overheidsmaatregelen, leveringsproblemen, storingen en andere onvoorziene omstandigheden.
3. Bij langdurige overmacht zullen partijen overleg voeren over de verdere uitvoering van de overeenkomst.

Artikel 23 – Toepasselijk recht en geschillen

1. Op alle overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen proberen geschillen eerst in onderling overleg op te lossen.
3. Indien geen oplossing wordt bereikt, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter, met inachtneming van de wettelijke regels die voor particuliere opdrachtgevers gelden.

EZ AANNEMERS

Algemene voorwaarden

Cassandrastraat 10, 3054 TE Rotterdam · 06 - 48 46 56 51 · info@ezaannemers.nl
KvK 84061537 · Versie september 2026

Artikel 24 – Slotbepaling

1. Indien één bepaling van deze algemene voorwaarden nietig of vernietigbaar blijkt, blijven de overige bepalingen volledig van kracht.
2. De ongeldige bepaling wordt vervangen door een geldige bepaling die het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling zoveel mogelijk benadert.
3. Deze algemene voorwaarden zijn opgesteld voor gebruik door EZ Aannemers, Cassandrastraat 10, 3054 TE Rotterdam.