

Bijzondere Voorwaarden Maistro Housing – Consument (concept)

Versie v0.9 – 27-10-2025

Aanvulling op AVA Consumenten 2023 (Bouwend Nederland). Bij strijdigheid geldt de volgende rangorde: (1) de schriftelijke overeenkomst/offerte, (2) deze Bijzondere Voorwaarden, (3) AVA 2023.

1. Definities

- **Werk:** het totaal van te leveren prefab elementen, installaties, montage/plaatsing en bijkomende werkzaamheden, zoals gespecificeerd in de overeenkomst en tekeningen.
- **Opdrachtgever:** de consument in de zin van de AVA 2023.
- **Plaatsingsdag:** de overeengekomen datum waarop het (deel van het) Werk op locatie wordt geplaatst/gehesen.
- **Site ready:** de in artikel 3 genoemde voorwaarden zijn aantoonbaar vervuld.

2. Toepasselijkheid en startvoorwaarden

2.1 De levertijd en planning gaan pas lopen nadat de volgende voorwaarden zijn vervuld: (a) schriftelijke opdracht/akkoord op definitieve tekeningen (*tekeningenfreeze*), (b) vereiste vergunningen en meldingen zijn onherroepelijk verleend, (c) eerste betaling conform het betalingsschema is ontvangen, (d) *site ready*-verklaring is door Opdrachtgever bevestigd.

2.2 Indien één of meer voorwaarden niet tijdig zijn vervuld, is Aannemer gerechtigd de planning aan te passen. Eventuele meer- en wachttijdskosten worden als meerwerk in rekening gebracht (zie artikel 7 en 8).

3. Site ready – terrein en bereikbaarheid

3.1 Opdrachtgever zorgt tijdig en voor eigen rekening voor:

- vrije en veilige toegang voor vrachtwagen(s) en kraan, inclusief benodigde rij- en hijsvergunningen;
- draagkrachtige, vlakke en obstakelvrije ondergrond en kraanopstelplaats volgens instructie Aannemer/kranist;
- gereed funderings-/stelpunten, maatvoering en peilen conform door Aannemer verstrekte tekening;
- werkende 230V/16A stroomaansluiting binnen 25 m, schoon waterpunt en deugdelijke afvoer;
- bereikbare aansluitpunten voor riool, water, elektra, data en eventuele warmtepomp/airco (binnen 1–2 m van aansluitlocatie tenzij anders overeengekomen);
- vrijgemaakte hijsroutes (boven en rondom), snoei/kap en het tijdelijk verplaatsen van obstakels.

3.2 Indien *site ready* niet is behaald op de Plaatsingsdag, is Aannemer gerechtigd (i) het Werk niet te plaatsen en een nieuwe Plaatsingsdag te plannen, of (ii) de noodzakelijke voorzieningen uit te voeren indien redelijkerwijs mogelijk. Extra kraanuren, wachttijden, noodvoorzieningen en een tweede transport-/plaatsingspoging worden als meerwerk gefactureerd.

4. Fundering, aansluitingen en nuts

4.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, vallen fundering, grondwerk, hemelwaterafvoer, riool, terreinwerk en definitieve nuts- en data-aansluitingen buiten de scope van het Werk en zijn voor rekening van Opdrachtgever.

4.2 Opdrachtgever is verantwoordelijk voor de juiste ligging en kwaliteit van stelpunten en aansluitpunten. Herstel van zettingen, afwijkingen of foutieve aansluitingen wordt als meerwerk verrekend.

5. Transport, hijs en opslag

5.1 Aannemer organiseert het transport en de hijs/plaatsing, tenzij anders overeengekomen. Zichtbare transportschade moet bij ontvangst/lossen op de vrachtbrief worden genoteerd en binnen 24 uur schriftelijk/digitaal aan Aannemer worden gemeld, op straffe van verlies van aanspraak op kosteloos herstel van die zichtbare schade.

5.2 Indien het Werk door omstandigheden aan Opdrachtgeverszijde niet kan worden geplaatst, kan Aannemer het Werk (voor rekening van Opdrachtgever) tijdelijk opslaan. Extra transport, opslag- en verzekeringskosten worden als meerwerk berekend.

6. Toleranties, materialen en afwerking

6.1 Voor maatvoering, vlakheid, kleur- en structuurverschillen gelden de in de bouw gebruikelijke toleranties en fabrieksnormen. Natuurlijke werking (o.a. hout), krimp- en uitzetverschijnselen en nuanceverschillen in kleur/tekening van natuurlijke materialen vallen hieronder.

6.2 Aannemer mag gelijkwaardige materialen/merken toepassen wanneer het gespecificeerde product aantoonbaar niet of niet tijdig leverbaar is, zonder afbreuk te doen aan functionaliteit en kwaliteit.

7. Meer- en minderwerk

7.1 Meer- en minderwerk komt uitsluitend tot stand na schriftelijke of digitale opdrachtbevestiging (e-mail/WhatsApp volstaat) waarin prijs, inhoud en eventuele termijnaanpassing zijn vastgelegd.

7.2 Tenzij anders vermeld, gelden de volgende indicatieve tarieven: **uurtarief montage/afbouw**: [€ .../uur incl./excl. btw], **montageploeg met kraanbegeleiding**: [€ .../uur], **kraan/wachturen**: op nacalculatie, **materiaaltoeslag**: [x]% op inkoop + transportkosten.

8. Planning, fabrieksdoorlooptijd en overmacht

8.1 De aangegeven (lever)termijnen zijn streefdata en afhankelijk van toeleveranciers, vergunningen, weersomstandigheden en logistiek. Termijnen worden naar redelijkheid aangepast indien omstandigheden daarom vragen; dit geldt als toelaatbare termijnverlenging conform AVA 2023 (o.a. art. 10–11).

8.2 Indien Opdrachtgever wijzigingen na tekeningenfreeze doorvoert, schuift de planning evenredig op. Eventuele kosten en gevolgen worden als meerwerk verrekend.

9. Oplevering en (deel)oplevering

9.1 Oplevering vindt plaats conform AVA 2023 art. 9. Aannemer kan werken met fasen: (i) plaatsingsoplevering (functioneel geplaatst, wind- en waterdicht), (ii) eindoplevering (restpunten gereed). Ingebruikname van (een deel van) het Werk geldt als (deel)oplevering voor dat deel.

9.2 Eventuele kleine gebreken die ingebruikname niet verhinderen worden als restpunten vastgelegd met redelijke termijn voor herstel.

10. Betalingen, zekerheid en eigendomsvoorbehoud

10.1 Tenzij anders overeengekomen, geldt voor consumenten het volgende betalingsschema:

- 30% bij opdracht en tekeningenfreeze;
- 40% vóór start productie/inkoop;
- 25% uiterlijk 7 dagen vóór Plaatsingsdag;
- 5% conform AVA 2023 art. 9: (a) te voldoen bij oplevering, of (b) keuze voor depot/zekerheid volgens art. 9 AVA.

10.2 Alle geleverde zaken blijven eigendom van Aannemer tot volledige betaling (eigendomsvoorbehoud). Bij niet-tijdige betaling is Aannemer gerechtigd het Werk op te schorten conform AVA 2023 art. 12–13.

11. Garantie en onderhoud

11.1 Garanties gelden aanvullend op AVA 2023 art. 16 en omvatten, tenzij anders vermeld in de overeenkomst:

- Constructie en casco (prefab casco, dragende delen): 5 jaar;

- Gevel/dakbekleding: 2 jaar op materiaal- en constructiefouten; fabrieksgaranties prevaleren indien langer;
- Installaties (elektra, ventilatie, warmtepomp/airco): 2 jaar volgens fabrikantenvoorwaarden;
- Schilder- en kitwerk: 1 jaar op hechten/afbladderen, normale verwerking uitgezonderd.

11.2 Garantie vervalt indien (a) geen regulier onderhoud is uitgevoerd, (b) ondeugdelijke gebruikerwijzigingen/verbouwingen zijn gedaan, (c) derden zonder schriftelijke toestemming van Aannemer aan het Werk hebben gewerkt, of (d) het Werk onjuist is gebruikt.

11.3 Normale veroudering, verkleuring, krimp/uitzetting, (micro)haarscheurtjes, en slijtage door gebruik of weersinvloeden vallen buiten garantie.

12. Vergunningen, regelgeving en nutsbeheer

12.1 Tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, is Opdrachtgever verantwoordelijk voor juiste en tijdige vergunningen, meldingen en bestemmingsplan-toetsing. Uitvoering in strijd met regelgeving komt voor risico van Opdrachtgever.

12.2 Voor (tijdelijke) voorzieningen en verbruik (stroom/water) tijdens montage kan Aannemer redelijke kosten doorbelasten.

13. Beeldrecht, documentatie en privacy

13.1 Tenzij Opdrachtgever schriftelijk bezwaar maakt vóór Plaatsingsdag, mag Aannemer foto's/video's van het Werk (zonder adres/naam) gebruiken als referentie. Indien herkenbaar woonadres of naam zichtbaar is, vraagt Aannemer vooraf expliciete toestemming.

13.2 Aannemer verwerkt persoonsgegevens conform de Privacyverklaring Maistro Housing (te vinden op de website). Op verzoek worden gegevens ingezien, gecorrigeerd of verwijderd conform AVG.

14. Herroepingsrecht bij maatwerk

14.1 Indien de overeenkomst buiten de bedrijfsruimte of op afstand is gesloten, erkent Opdrachtgever dat het Werk maatwerk en onroerend-werk-gerelateerd is. Voor zover wettelijk toegestaan vervalt het herroepingsrecht na uitdrukkelijke toestemming om met de uitvoering te beginnen en bevestiging van kennisname van het verlies van het herroepingsrecht.

15. Aansprakelijkheid en verzekering

15.1 Aannemer is verzekerd via een passende CAR-/aansprakelijkheidsverzekering. Schades die redelijkerwijs door de verzekering worden gedekt, worden volgens polisvoorwaarden afgewikkeld. Indirecte schade (o.a. gevolgschade, bedrijfsschade, huur/vervangingskosten) is uitgesloten voor zover wettelijk toegestaan.

15.2 Het risico voor reeds door Opdrachtgever aangebrachte zaken/voorzieningen op de bouwplaats ligt bij Opdrachtgever, tenzij de schade aantoonbaar door Aannemer is veroorzaakt.

16. Geschillen en toepasselijk recht

16.1 Deze Bijzondere Voorwaarden vullen de AVA 2023 aan. Geschillenregeling conform AVA 2023 art. 17 is van toepassing. Het Nederlands recht is van toepassing.

Slotbepaling: Deze voorwaarden maken integraal deel uit van de overeenkomst wanneer in de offerte/overeenkomst naar beide documenten wordt verwezen en Opdrachtgever deze heeft ontvangen.