Samenvatting voorwaarden Biobased Housing Solutions B.V.

Jouw voorwaarden in gewone taal

Deze samenvatting licht onze algemene voorwaarden in gewone taal toe. De precieze afspraken staan in de volledige tekst hierna. Je wettelijke rechten blijven altijd gelden.

1. Wanneer ligt de opdracht vast

De overeenkomst ontstaat als jij en wij de offerte hebben ondertekend. Daarna heb je 3 werkdagen bedenktijd: je kunt dan zonder reden en zonder kosten afzien. Is er een vergunning nodig, dan beginnen we pas met bouwen als die er onherroepelijk is. Opties kun je wijzigen tot de start van de productie. Daarna kan dat niet meer, tenzij wij daar schriftelijk mee instemmen.

2. Wat je betaalt en wanneer

Je betaalt naar de voortgang van de bouw.

- Na de bedenktijd 5% als zekerheid. Je kiest zelf: je betaalt het aan ons, of je stort het bij een notaris. Wij werken met een vast notariskantoor in Vianen. Je mag ook een andere erkende notaris in Nederland kiezen. De kosten van de notaris zijn dan voor jou.
- 30% bij de start van de productie, als de materialen voor jouw woning zijn ingekocht.
- 30% zodra de woning wind- en waterdicht is.
- 30% zodra de woning klaar is voor transport, vóór het transport.
- 5% bij de oplevering, vóór de sleuteloverdracht.

Als de woning de fabriek verlaat, heb je 90% betaald, en bij de sleutels 95%; heb je de 5% aan ons betaald, dan is dat 95% en 100%. Staat de 5% bij een notaris, dan is dat na de oplevering je opleveringsdepot: de notaris betaalt die uiterlijk drie maanden na de oplevering aan ons uit, tenzij je vóór die tijd een geschil over gebreken aan de rechter voorlegt. Bij de start van de productie, bij wind- en waterdicht en bij klaar voor transport word je eigenaar van wat er dan voor jou is ingekocht of gemaakt. Je krijgt daarvan van ons een eigendomsverklaring.

3. Wat je zelf regelt

De fundering, de aansluitpunten voor stroom, water en riolering tot op 1 meter van de woning, een vrije route en plek voor de kraan, en een vergunning als die nodig is. Wij geven je de gewichten, maten en eisen die je daarvoor nodig hebt. Zeg je huur of je huidige woning pas op als wij de plaatsingsdatum hebben bevestigd.

4. Planning

De offerte noemt de bouwtijd en een verwachte opleverdatum. De bouwtijd is 16 weken. Die gaat in zodra je eerste betaling van 5% binnen is (bij ons of bij de notaris), je bedenktijd voorbij is en, als je een vergunning nodig hebt, die onherroepelijk is. Betaal je elke termijn op tijd, dan blijft je woning op schema. Valt de kerstvakantie van de fabriek in die periode, dan komen er 2 weken bij; valt de bouwvak erin, dan 3 weken. Zodra de woning klaar is voor transport, bevestigen we de plaatsingsdatum; tot die tijd noemen we de verwachte week. Dreigt er vertraging, dan hoor je dat meteen van ons, met een nieuwe datum. Betaal je een termijn te laat of is je terrein niet op tijd klaar, dan schuift de planning op. Moet je woning daardoor langer in de fabriek blijven, dan betaal je € 300 per week, inclusief btw.

5. Oplevering en garantie

Bij de oplevering lopen we samen door de woning en leggen we restpunten vast. Je krijgt een opleverdossier en een garantiecertificaat. Voor gebreken die je bij de oplevering niet hebt ontdekt, blijven wij wettelijk aansprakelijk. Daarbovenop geven we garantie per onderdeel, zoals 10 jaar op de constructie.

6. Stoppen

Je kunt de opdracht altijd opzeggen. In de bedenktijd kost dat niets, daarna en vóór de start van de productie 10% van de prijs. Daarna betaal je de prijs min wat wij door het stoppen besparen, met een gespecificeerde afrekening.

7. Klachten

Mail naar info@biobasedhousing.com met je naam en een omschrijving, met foto's als dat kan. Je krijgt binnen 5 werkdagen een bevestiging en binnen 20 werkdagen een inhoudelijke reactie. Komen we er samen niet uit, dan kunnen we mediation proberen. Dat is vrijwillig.

Algemene Voorwaarden Biobased Housing Solutions B.V.

8. De volledige tekst

De volledige, bindende tekst staat hierna.

Biobased Housing Solutions B.V. (hierna: BHS), KvK 96022949, Het Spoor 46, 3994 AK Houten.

Artikel 1 – Begrippen en toepassing

1.1 Begrippen

In deze voorwaarden betekent:

- Opdrachtgever: degene die BHS opdracht geeft tot de bouw van een woning of tot een andere dienst.
- Consument: een Opdrachtgever die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
- Zakelijke Opdrachtgever: elke andere Opdrachtgever.
- Overeenkomst: de door de Opdrachtgever en BHS ondertekende offerte, met deze voorwaarden en de Bijlagen.
- Woning: de modulaire woning die BHS volgens de Overeenkomst laat bouwen, plaatst en aansluit.
- Aanneemsom: de prijs voor de Woning en de bijbehorende werkzaamheden volgens de Overeenkomst.
- Producent: de partij die de Woning in opdracht van BHS in de fabriek bouwt.
- Bijlagen: de Technische omschrijving, de Bijlage Plaatsingsvoorwaarden, de Bijlage Nutsvoorzieningen, het garantieoverzicht en de informatie over verzekering en zekerheid die bij de offerte horen.
- Schriftelijk: per brief, per e-mail of via het klantportaal.

1.2 Toepassing

Deze voorwaarden gelden voor alle offertes en overeenkomsten van BHS. BHS geeft ze vóór het sluiten van de Overeenkomst, als PDF die de Opdrachtgever kan opslaan. Voorwaarden van de Opdrachtgever gelden niet.

1.3 Rangorde

Spreken stukken elkaar tegen, dan geldt deze volgorde: de offerte, de Technische omschrijving en tekeningen, de overige Bijlagen, deze voorwaarden. Afwijkingen gelden alleen als ze schriftelijk zijn afgesproken, en alleen voor die Overeenkomst.

1.4 Ongeldige bepaling

Is een bepaling ongeldig, dan blijven de andere bepalingen gelden.

Artikel 2 – Offerte en Overeenkomst

2.1 Offerte

Een offerte is 30 dagen geldig, tenzij er een andere termijn in staat. De configurator, de website, de brochure en automatische prijsopgaven zijn geen aanbod. BHS brengt pas een offerte uit nadat de Producent en zijn kraanbedrijf hebben laten weten dat plaatsing op de locatie mogelijk lijkt en wanneer de Woning kan worden geleverd (artikel 5.2). Bevat een offerte een kennelijke vergissing, zoals een duidelijke prijsfout, dan is BHS daar niet aan gebonden.

2.2 Totstandkoming

De Overeenkomst ontstaat zodra de Opdrachtgever en BHS de offerte hebben ondertekend. Een elektronische handtekening mag, op een manier die voor deze Overeenkomst voldoende betrouwbaar is. BHS stuurt de door beide partijen ondertekende Overeenkomst als PDF per e-mail.

2.3 Bedenktijd

Een Consument kan de Overeenkomst voor de Woning binnen 3 werkdagen nadat hij de door beide partijen ondertekende Overeenkomst heeft ontvangen, zonder opgave van redenen en zonder kosten ontbinden met een e-mail aan info@biobasedhousing.com. Een wettelijke bedenktijd (artikel 7:766 BW) valt hierbinnen. BHS vraagt in die tijd geen betaling en begint geen werk. Een Zakelijke Opdrachtgever heeft geen bedenktijd. Voor afzonderlijke diensten geldt artikel 13.3.

2.4 Geen herroepingsrecht voor de Woning

De Overeenkomst is een aanneming van werk voor de bouw van een nieuwe woning. De wettelijke regels voor overeenkomsten op afstand, waaronder het herroepingsrecht, gelden daarom niet (artikel 6:230h lid 2 sub g BW). De bedenktijd van artikel 2.3 geldt wel. Voor een afzonderlijke dienst, zoals de QuickScan of het onderhoudsabonnement, gelden de artikelen 13 en 14.

2.5 Verzekering en zekerheid

Vóór de Consument zich bindt, ontvangt hij bij de offerte de schriftelijke informatie of, en zo ja hoe, de uitvoering van het werk en de aansprakelijkheid van BHS voor gebreken zijn gedekt door een verzekering of een andere financiële zekerheid (artikel 7:765a BW). Die informatie hoort bij de Overeenkomst.

2.6 Vergunning

Is voor de Woning een omgevingsvergunning nodig, dan begint BHS pas met de productie als die vergunning onherroepelijk is. Wordt de vergunning definitief geweigerd, of is zij niet binnen 9 maanden na ondertekening onherroepelijk, dan mag elke partij de Overeenkomst kosteloos beëindigen. De Opdrachtgever betaalt dan alleen een afzonderlijk bestelde QuickScan en BENG- en MPG-berekening.

Artikel 3 – Prijs en betaling

3.1 Aanneemsom

De Aanneemsom staat in de offerte. Voor een Consument is die inclusief btw. In de Aanneemsom zit wat de offerte noemt, zoals transport, hijswerk, plaatsing en het aansluiten van de Woning. Niet inbegrepen zijn, tenzij de offerte ze noemt: de fundering, de aansluitpunten en nutsvoorzieningen tot 1 meter van de gevel, grondwerk, de vergunning en leges, rijplaten en verkeersmaatregelen.

3.2 Betalen naar voortgang

De Opdrachtgever betaalt de Aanneemsom in termijnen die bij benadering overeenkomen met de voortgang van de bouw en de waarde van wat aan hem is overgedragen (artikel 7:767 BW):

- Termijn 1: 30% bij de start van de productie, zodra de materialen voor de Woning zijn ingekocht;
- Termijn 2: 30% zodra de Woning wind- en waterdicht is;
- Termijn 3: 30% zodra de Woning klaar is voor transport;
- Termijn 4: 5% bij de oplevering;
- de laatste 5%: uit het depot van artikel 3.5, of, als de Opdrachtgever de zekerheid aan BHS heeft betaald, is die laatste 5% daarmee al voldaan.

Een termijn is alleen verschuldigd voor zover de betalingen samen bij benadering overeenkomen met die voortgang of waarde. BHS stuurt bij elke termijn een factuur met een voortgangsmelding en foto's, en onderbouwt de waarde op verzoek met een specificatie. De Opdrachtgever mag betalen via een bouwdepot van zijn bank, en zorgt dan dat de bank op tijd betaalt.

3.3 Eigendom per termijn

Met de betaling van termijn 1 tot en met 3 draagt BHS de materialen en onderdelen van de Woning die op dat moment voor de Opdrachtgever zijn ingekocht of gemaakt aan hem over, vrij van rechten van anderen. De Opdrachtgever aanvaardt met de Overeenkomst nu al elke overdracht. Bij elke termijn stuurt BHS hem een eigendomsverklaring met een lijst van die zaken en meldt zij de overdracht aan de Producent, die de zaken vanaf dat moment voor de Opdrachtgever houdt (artikel 3:115 BW). De Opdrachtgever hoeft daarvoor niets te ondertekenen. Bestaat er een module, dan gaat die als geheel over. De zaken blijven gemerkt en apart opgeslagen. BHS blijft verantwoordelijk voor bewaring, verzekering en aflevering, en het risico blijft bij BHS tot de oplevering (artikel 6.4). Na de plaatsing is de Woning bestemd om duurzaam op de locatie te blijven.

3.4 Betaaltermijn

Facturen worden binnen 14 dagen na ontvangst betaald. BHS factureert termijn 3 zodra de Woning klaar is voor transport, en transporteert de Woning nadat termijn 3 is betaald. Termijn 4 wordt bij de oplevering betaald, vóór de sleuteloverdracht (artikel 6.3).

3.5 Zekerheid en opleveringsdepot

Binnen 14 dagen na het einde van de bedenktijd zorgt een Consument voor een zekerheid van 5% van de Aanneemsom. Hij kiest zelf: hij betaalt dat bedrag aan BHS, of hij stort het in depot bij een notaris in Nederland (artikel 7:767 BW). BHS werkt daarvoor met een vast notariskantoor in Vianen; de offerte noemt de naam en de gegevens. De Consument mag ook een andere notaris kiezen, mits die in Nederland als notaris is benoemd en het bedrag aanhoudt op de kwaliteitsrekening van zijn kantoor (artikel 25 Wet op het notarisambt). BHS start de productie pas als het bedrag betaald of gestort is. Betaalt hij aan BHS, dan behoudt hij zijn wettelijke recht op een opleveringsdepot van artikel 7:768 BW. Kiest hij voor de notaris, dan geldt dit depot na de oplevering als het opleveringsdepot van artikel 7:768 BW. De notaris betaalt het bedrag uiterlijk drie maanden na de oplevering aan BHS uit, tenzij de Consument vóór die tijd een geschil over de nakoming door BHS aan de rechter of een arbiter heeft voorgelegd. Wil de Consument geen opleveringsdepot, dan laat hij de notaris het bedrag bij de oplevering uitbetalen. Wordt de Overeenkomst vóór de oplevering beëindigd, dan betaalt de notaris het bedrag uit volgens de afrekening van artikel 9. De kosten van het depot bij de notaris zijn voor de Consument. Voor de kennisgeving na de oplevering volgt BHS artikel 7:768 BW. Een Zakelijke Opdrachtgever betaalt de 5% binnen 14 dagen na ondertekening rechtstreeks aan BHS.

3.6 Te laat betalen

Betaalt de Opdrachtgever een opeisbaar bedrag niet op tijd en heeft hij geen geldige reden om op te schorten, dan mag BHS het werk, het transport en de plaatsing opschorten voor zover dat in verhouding staat tot de achterstand. BHS meldt de gevolgen voor de planning. Een Consument krijgt eerst een herinnering met een betaaltermijn van 14 dagen, gerekend vanaf de dag na ontvangst, met vermelding van de incassokosten; betaalt hij daarna niet, dan is hij 1% rente per maand, of de wettelijke rente als die hoger is, en de wettelijke

incassokosten verschuldigd. Een Zakelijke Opdrachtgever is zonder herinnering in verzuim en betaalt 1,5% rente per maand, of de wettelijke handelsrente als die hoger is, en de incassokosten.

3.7 Prijswijziging

De Aanneemsom staat vast vanaf de start van de productie, want dan zijn de materialen ingekocht. Stijgen daarvoor, maar later dan 3 maanden na het sluiten van de Overeenkomst, de kosten van materialen, productie, transport of plaatsing aantoonbaar, of door nieuwe regelgeving, dan mag BHS die stijging doorberekenen. BHS meldt dat schriftelijk vóór de start van de productie, met een onderbouwing. Stijgt de Aanneemsom daardoor met 10% of meer, dan mag een Consument de Overeenkomst binnen 14 dagen na de melding kosteloos ontbinden. Daarnaast blijft de wettelijke regeling voor kostenverhogende omstandigheden gelden (artikel 7:753 BW). Bij een Zakelijke Opdrachtgever mag BHS de prijs aanpassen aan aantoonbare kostenstijgingen als de oplevering later dan zes maanden na het sluiten van de Overeenkomst plaatsvindt; bij een stijging van 10% of meer mag hij het nog niet uitgevoerde deel ontbinden.

3.8 Meerwerk en minderwerk

De Opdrachtgever kiest uit de modellen en opties van BHS en kan opties wijzigen tot de start van de productie. Na de start van de productie zijn wijzigingen niet meer mogelijk, tenzij BHS daar vooraf schriftelijk mee instemt. BHS is niet verplicht om in te stemmen. Stemt BHS in, dan betaalt de Opdrachtgever de extra kosten en gelden de gevolgen voor de planning die BHS daarbij schriftelijk meldt. Meerwerk voert BHS alleen uit nadat de Opdrachtgever schriftelijk akkoord heeft gegeven op de prijs en de gevolgen voor de planning (artikel 7:755 BW). Blijken door de vergunning, de plaatsingscheck of de locatie extra voorzieningen nodig die niet in de offerte staan, zoals brandwerendheid, rijplaten of verkeersmaatregelen, dan doet BHS een voorstel. Minderwerk wordt verrekend.

Artikel 4 – Uitvoering en planning

4.1 Uitvoering

BHS zorgt dat de Woning wordt gebouwd volgens de Overeenkomst, de Technische omschrijving en de regels die daarvoor gelden. BHS laat de Woning bouwen door de Producent en mag andere partijen inschakelen. BHS blijft tegenover de Opdrachtgever verantwoordelijk. BHS deelt de gegevens die daarvoor nodig zijn met die partijen, volgens de AVG.

4.2 Planning

De offerte noemt de bouwtijd, wat nodig is om de productie te starten, en de verwachte opleverdatum. De bouwtijd is 16 weken tot de Woning klaar is voor oplevering. Die gaat in op de dag dat de zekerheid van 5% van artikel 3.5 betaald of gestort is, de bedenktijd voorbij is en, als een vergunning nodig is, die vergunning onherroepelijk is. De verwachte opleverdatum in de offerte geldt als de 5% uiterlijk op de datum in de offerte binnen is; komt die later, dan schuift de opleverdatum evenveel op. Valt de kerstvakantie van de Producent in die periode, dan komen daar 2 weken bij; valt de bouwvak erin, dan 3 weken. Losse feestdagen tellen niet mee. De Producent bouwt in vaste stappen. De planning blijft alleen gelden als de Opdrachtgever elke termijn op tijd betaalt: een late betaling vertraagt de volgende stap (artikel 4.3). BHS start de productie binnen de termijn in de offerte nadat aan de startvoorwaarden is voldaan. Zodra de Woning klaar is voor transport, bevestigt BHS de plaatsingsdatum; tot die tijd noemt BHS de verwachte week. De termijnen in de Overeenkomst zijn geen fatale termijnen.

4.3 Verschuiving door de Opdrachtgever

Komt de Opdrachtgever een opeisbare verplichting niet na, zoals een betaling of de gereedmelding (artikel 5.3), dan schuiven de plaatsingsdatum en de opleverdatum op met de vertraging die daardoor aantoonbaar ontstaat, inclusief een redelijke tijd om opnieuw te plannen. BHS stelt dan een nieuwe datum voor, rekening houdend met de capaciteit van BHS en de Producent. Moet de Woning daardoor langer worden opgeslagen dan gepland, dan betaalt de Opdrachtgever vanaf de geplande transportdatum een vaste vergoeding van € 300 per week inclusief btw voor opslag, verzekering en de productieruimte die bij de Producent bezet blijft, zonder dat BHS die kosten hoeft aan te tonen; een begonnen week telt als een hele. Voor een Zakelijke Opdrachtgever is dat € 300 per week exclusief btw. Andere redelijke en aantoonbare extra kosten die daardoor ontstaan, zoals herplanning, wachturen of een extra kraan of transport, zijn ook voor de Opdrachtgever. BHS beperkt die kosten.

4.4 Vertraging door BHS

Dreigt BHS de opleverdatum te overschrijden, dan meldt zij dat zo snel mogelijk, met de oorzaak en een nieuwe datum. BHS is pas in verzuim nadat de Opdrachtgever haar schriftelijk in gebreke heeft gesteld en een redelijke termijn heeft gegeven om alsnog na te komen. Daarna vergoedt BHS de schade die de Opdrachtgever door de vertraging aantoonbaar lijdt, volgens de wet.

4.5 Overmacht

Kan BHS niet of niet op tijd nakomen door een oorzaak die haar niet is toe te rekenen, dan meldt BHS de oorzaak, de gevolgen en de verwachte duur zo snel mogelijk en beperkt zij de gevolgen. De termijnen schuiven dan op. Overmacht is er ook bij een tekortkoming of vertraging van de Producent, een leverancier of een transport- of kraanbedrijf die BHS met redelijke zorg niet kon voorkomen, bij weer dat transport of plaatsing onveilig maakt, en bij maatregelen van de overheid. Duurt de overmacht langer dan 4 maanden, dan mogen beide partijen de Overeenkomst ontbinden.

Artikel 5 – Locatie, fundering en aansluiten

5.1 Wat de Opdrachtgever regelt

De Opdrachtgever zorgt op eigen kosten en risico voor:

- een geschikte ondergrond en een fundering volgens de Bijlage Plaatsingsvoorwaarden, ontworpen en uitgevoerd door een bevoegde partij op basis van eigen grondonderzoek;
- aansluitpunten voor elektra, water, riolering en data tot op maximaal 1 meter van de gevel, aangelegd door een erkend installateur, met een verklaring van die installateur (Bijlage Nutsvoorzieningen);
- een vrije route en opstelplaats voor dieplader en kraan op de plaatsingsdag, en het melden van kabels en leidingen in de grond;
- een omgevingsvergunning en melding als die nodig zijn (artikel 12.1);
- de toestemming van de eigenaar van de grond, als die niet van de Opdrachtgever is (artikel 5.6).

BHS geeft de Opdrachtgever tijdig de belastingen, maten, toleranties en aansluitgegevens die nodig zijn voor de fundering en de aansluitpunten.

5.2 Plaatsingscheck

Vóór de offerte legt BHS de plaatsing kosteloos voor aan de Producent en zijn kraanbedrijf, en vraagt zij naar de vroegst mogelijke leverweek. Dat is een beoordeling op basis van de gegevens van de Opdrachtgever, zonder bezoek ter plaatse. Blijken de omstandigheden anders dan opgegeven, dan kunnen extra kosten volgen (artikel 3.8).

5.3 Gereedmelding

De Opdrachtgever meldt de locatie uiterlijk 7 kalenderdagen vóór de plaatsingsdatum schriftelijk gereed en ondertekent die melding, ook digitaal in het klantportaal. Hij voegt foto's toe, de verklaring van oplevering van de fundering en de verklaring van de installateur.

5.4 Locatie niet in orde

Ontbreekt de gereedmelding of is de locatie niet in orde, dan mag BHS de plaatsing uitstellen of weigeren; de redelijke kosten daarvan zijn voor de Opdrachtgever. Wil de Opdrachtgever toch dat BHS plaatst, dan gebeurt dat alleen na een schriftelijke waarschuwing van BHS met de mogelijke gevolgen en na schriftelijke instemming van de Opdrachtgever, en nooit als de situatie onveilig is. Schade en gebreken die werkelijk door die afwijking ontstaan, zoals verzakking of scheefstand, zijn dan voor rekening en risico van de Opdrachtgever en vallen buiten de garantie. Eigen fouten van BHS en een onvoldoende waarschuwing blijven voor rekening van BHS (artikelen 7:754 en 7:760 BW).

5.5 Fundering en waarschuwing

BHS geeft geen funderingsadvies en keurt de fundering niet volledig. BHS waarschuwt de Opdrachtgever wel tijdig, schriftelijk en ondubbelzinnig als zij weet of redelijkerwijs behoort te weten dat de fundering, de ondergrond of een aansluitpunt niet geschikt is, met de mogelijke gevolgen (artikel 7:754 BW). Verder zijn de ondergrond, de fundering en de aansluitpunten de verantwoordelijkheid van de Opdrachtgever (artikel 7:760 BW).

5.6 Grond van een ander

Is de Opdrachtgever niet de eigenaar van de grond, dan zorgt hij vóór de plaatsing voor schriftelijke toestemming van de eigenaar voor de plaatsing en de toegang. Door de plaatsing wordt de Woning in beginsel eigendom van de eigenaar van de grond; wil de Opdrachtgever zelf eigenaar zijn, dan regelt hij dat met een notaris, bijvoorbeeld met een recht van opstal.

5.7 Zelf plaatsen

Zelf transporteren, plaatsen of aansluiten is alleen mogelijk als dat in de offerte staat, met de afspraken over oplevering en risico. Gebreken en schade die door dat werk van de Opdrachtgever ontstaan, vallen buiten de garantie en de aansprakelijkheid van BHS.

Artikel 6 – Oplevering

6.1 Klaar voor oplevering

Is de Woning geplaatst en aangesloten, dan meldt BHS schriftelijk dat zij klaar is voor oplevering. Tegelijk geeft BHS de Opdrachtgever het opleverdossier (artikel 7:757a BW): tekeningen en berekeningen, een beschrijving van de materialen en installaties en de gebruiksfuncties, de keuringsrapporten van de elektrische installatie en de luchtdichtheid, en de gegevens voor gebruik en onderhoud, met het garantiecertificaat. Het dossier geeft volledig inzicht in hoe BHS de Overeenkomst is nagekomen.

6.2 Opleveren

Na de melding krijgt de Opdrachtgever een redelijke gelegenheid om de Woning samen met BHS te keuren; BHS plant de keuring bij voorkeur binnen 8 dagen. Partijen leggen de keuring vast in een proces-verbaal van oplevering. De Opdrachtgever aanvaardt de Woning, eventueel met restpunten, of weigert haar met opgave van de gebreken die weigering rechtvaardigen. Kleine gebreken die eenvoudig kunnen worden hersteld, verhinderen de oplevering niet. BHS herstelt restpunten binnen de termijn in het proces-verbaal. Keurt de Opdrachtgever niet binnen 8 dagen na de melding, terwijl hij daartoe de gelegenheid had, dan geldt de Woning als stilzwijgend aanvaard (artikel 7:758 lid 1 BW).

6.3 Sleutels

BHS geeft de sleutels af zodra het bij de oplevering verschuldigde bedrag is betaald. Bedragen die rechtsgeldig zijn ingehouden of bij een notaris in bewaring gegeven, tellen daarbij als betaald.

6.4 Risico

Tot de oplevering is de Woning voor risico van BHS, ook als onderdelen al eigendom zijn van de Opdrachtgever. Vanaf de oplevering is zij voor risico van de Opdrachtgever, die haar dan verzekert.

Artikel 7 – Gebreken en garantie

7.1 Aansprakelijkheid voor gebreken

BHS is aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering niet zijn ontdekt, tenzij die niet aan BHS zijn toe te rekenen (artikel 7:758 lid 4 BW). Tegenover een Zakelijke Opdrachtgever geldt een afwijking daarvan alleen als die uitdrukkelijk in de ondertekende Overeenkomst staat.

7.2 Melden en herstellen

De Opdrachtgever meldt een gebrek schriftelijk via info@biobasedhousing.com, met een omschrijving en waar mogelijk foto's, binnen bekwame tijd nadat hij het heeft ontdekt. Een melding binnen twee maanden na ontdekking is altijd op tijd. BHS bevestigt de melding binnen 5 werkdagen en reageert binnen 20 werkdagen inhoudelijk. De Opdrachtgever geeft BHS de gelegenheid het gebrek binnen een redelijke termijn te herstellen (artikel 7:759 BW). Bij lekkage of gevaar heeft herstel voorrang.

7.3 Garantie

Daarnaast geeft BHS garantie, gerekend vanaf de oplevering. De termijnen en onderhoudseisen staan in het garantieoverzicht bij de offerte. De belangrijkste zijn:

- constructie (dragende vloeren, wanden en dak): 10 jaar;
- dakbedekking, gevelbekleding en houten kozijnen: 10 jaar, bij onderhoud volgens de onderhoudsinstructie;
- isolatieglas: 6 jaar;
- waterleiding en afvoer, airco en omvormer van de PV-panelen: 3 jaar;
- PV-panelen: product 10 jaar, vermogen 20 jaar op ten minste 80%;
- beslag en scharnieren, binnendeuren, keukenmeubilair, sedumdak, screens, terras en pergola: 2 jaar;
- elektrische installatie, kranen, sifons en spoelsystemen, UV-lak op multiplex en meubelbeslag: 1 jaar.

De garantie geldt als de Woning door of namens BHS is geplaatst en aangesloten. Herstel of vervanging verlengt de garantie niet. De garantie komt bovenop de wettelijke rechten van de Opdrachtgever en beperkt die niet.

7.4 Niet onder de garantie

De garantie geldt niet voor zover een gebrek is veroorzaakt door:

- gebruik in strijd met de instructies of onvoldoende onderhoud;
- derden, ongevallen, storm boven windkracht 9, overstroming, blikseminslag of aardbeving;
- de ondergrond, de fundering of de aansluitpunten van de Opdrachtgever (artikel 5);
- werk door of namens de Opdrachtgever, zoals doorvoeringen in de luchtdichting of dampremmende lagen zonder schriftelijke toestemming van BHS, of het verplaatsen van de Woning;
- normale slijtage.

7.5 Natuurlijke materialen

BHS werkt met hout en andere natuurlijke materialen. Krimp en zwelling, kleurverschillen en verkleuring, harsuittreding en kleine werkingsscheurtjes binnen de toleranties in de Technische omschrijving zijn eigen aan die materialen en geen gebrek, zolang ze de veiligheid, waterdichtheid en bruikbaarheid niet aantasten.

7.6 Luchtdichtheid en energieprestatie

Een onafhankelijke partij meet de luchtdichtheid van de Woning met een blowerdoortest (NEN-EN-ISO 9972). BHS staat in voor de waarde in de Technische omschrijving, als de Woning door of namens BHS is geplaatst. Een afwijking die is veroorzaakt door latere werkzaamheden van anderen, komt niet voor rekening van BHS. Is de waarde hoger, dan herstelt BHS dat op eigen kosten en laat zij opnieuw meten. De energie- en milieuprestatie (BENG en MPG) van Comfort en Prestige staan in de Technische omschrijving; de feitelijke

energieprestatie hangt mede af van de ligging en oriëntatie op het perceel.

7.7 Essential-uitvoering

De Essential-uitvoering is een casco dat nog niet voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. De Technische omschrijving vermeldt wat nog nodig is vóór bewoning. De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor die afbouw en bevestigt dat apart bij de offerte. BHS blijft verantwoordelijk voor het casco dat zij levert, niet voor gebreken die door de afbouw of door wijzigingen door of namens de Opdrachtgever ontstaan.

Artikel 8 – Aansprakelijkheid

8.1 Consumenten

Tegenover een Consument is de schadevergoeding van BHS beperkt tot ten hoogste de Aanneemsom. BHS vergoedt geen gederfde inkomsten, zoals huur- of bedrijfsinkomsten. Deze beperkingen gelden niet bij letsel of overlijden, bij opzet of bewuste roekeloosheid van BHS, en niet voor de plicht van BHS om gebreken te herstellen. Schade die is veroorzaakt of vergroot door onjuiste gegevens, keuzes of werk van de Opdrachtgever, of door gebruik in strijd met de instructies, komt voor zijn rekening voor zover die oorzaak daaraan heeft bijgedragen (artikel 6:101 BW).

8.2 Zakelijke Opdrachtgevers

Tegenover een Zakelijke Opdrachtgever is de schadevergoeding van BHS beperkt tot het bedrag dat de verzekeraar van BHS uitkeert, plus het eigen risico, en als er geen uitkering is tot ten hoogste de Aanneemsom. BHS is niet aansprakelijk voor indirecte schade, zoals gederfde winst en bedrijfsschade. De herstelplicht van BHS blijft bestaan. Deze beperkingen gelden niet bij letsel, opzet of bewuste roekeloosheid van de leiding van BHS. Een vordering van een Zakelijke Opdrachtgever vervalt als hij niet binnen één jaar na zijn melding een procedure begint.

8.3 Ingeschakelde partijen

Partijen die BHS inschakelt, zoals de Producent, kunnen tegenover de Opdrachtgever dezelfde verweren inroepen als BHS. BHS bedingt dat mede voor hen.

8.4 Schade beperken

De Opdrachtgever neemt redelijke maatregelen om schade te voorkomen of te beperken. Hij zegt zijn huurwoning of huidige woning pas op, of levert die pas op, na de schriftelijk bevestigde plaatsingsdatum en met een redelijke marge. Doet hij dat eerder, dan wordt de schade die daardoor ontstaat beoordeeld als eigen schuld volgens artikel 6:101 BW.

Artikel 9 – Opzeggen en ontbinden

9.1 Opzeggen door de Opdrachtgever

De Opdrachtgever kan de Overeenkomst altijd opzeggen (artikel 7:764 BW). In de bedenktijd kost dat niets (artikel 2.3). Zegt hij daarna maar vóór de start van de productie op, dan betaalt hij een vaste vergoeding van 10% van de Aanneemsom voor het werk en de planning die BHS al heeft gedaan. Zegt hij later op, dan betaalt hij de Aanneemsom, verminderd met wat BHS door de opzegging bespaart. BHS onderbouwt de afrekening binnen 30 dagen en geeft inzicht in de besparingen. Tegen betaling levert BHS het werk dat al klaar is. Met toestemming van de Opdrachtgever mag BHS dat werk in plaats daarvan aan een ander verkopen; wat BHS daardoor ontvangt, komt in mindering. BHS verrekent betaalde termijnen en het depot, en betaalt een overschot binnen 30 dagen terug.

9.2 Ontbinding door BHS

Schiet de Opdrachtgever tekort, bijvoorbeeld doordat hij een termijn niet betaalt, dan geeft BHS hem schriftelijk een redelijke termijn om dat recht te zetten. Doet hij dat niet en rechtvaardigt de tekortkoming dat, dan mag BHS de Overeenkomst ontbinden. De financiële gevolgen volgen uit de wet; BHS onderbouwt haar schade en verrekent besparingen, opbrengsten, ontvangen betalingen en het depot.

9.3 Ontbinding door de Opdrachtgever

Schiet BHS tekort en rechtvaardigt dat ontbinding, dan mag de Opdrachtgever de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbinden. Is daarvoor verzuim nodig, dan geeft hij BHS eerst schriftelijk een redelijke termijn, tenzij de wet dat niet vereist. De gevolgen, zoals terugbetaling en schadevergoeding, volgen uit de wet. BHS stuurt een gespecificeerde afrekening.

Artikel 10 – Intellectueel eigendom

10.1 Rechten van BHS

Ontwerpen, tekeningen, berekeningen en configurators van BHS blijven van BHS. De Opdrachtgever mag de stukken van zijn Woning gebruiken, kopiëren en delen voor de vergunning, financiering, fundering, afbouw, onderhoud, herstel, verbouwing en verkoop van die Woning. Dat recht gaat mee over op een volgende eigenaar. Gebruik voor de bouw van andere woningen mag alleen met schriftelijke toestemming van BHS.

10.2 Zakelijke Opdrachtgevers

Gebruikt een Zakelijke Opdrachtgever stukken van BHS voor de bouw van andere woningen zonder toestemming, dan verbeurt hij € 25.000 per overtreding plus € 1.000 per dag dat

de overtreding duurt, naast de vergoeding van schade die hoger is.

Artikel 11 – Overdracht, privacy en communicatie

11.1 Overdracht

De Opdrachtgever mag de Overeenkomst alleen overdragen met schriftelijke toestemming van BHS. BHS mag haar vorderingen overdragen of verpanden. BHS mag de Overeenkomst overdragen aan een partij die haar onderneming of dit onderdeel voortzet; tegenover een Consument alleen met zijn medewerking (artikel 6:159 BW).

11.2 Privacy

BHS verwerkt persoonsgegevens alleen voor de uitvoering van de Overeenkomst en volgens de AVG. De privacyverklaring staat op www.biobasedhousing.com/privacy.

11.3 Communicatie

Partijen mogen per e-mail en via het klantportaal communiceren; dat geldt als schriftelijk. BHS bewaart de ondertekende stukken en de gegevens van de ondertekening.

Artikel 12 – Vergunning en gebruik

12.1 Vergunning en regels

De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor een eventueel nodige omgevingsvergunning en melding en voor het gebruik van de Woning en het perceel volgens de regels. BHS begeleidt geen vergunningsaanvragen. BHS stelt de bouwkundige stukken voor een aanvraag kosteloos beschikbaar en voert op verzoek een BENG- en MPG-berekening uit tegen het tarief in de offerte. De offerte vermeldt wie een eventuele kwaliteitsborging regelt en betaalt. De gemeente of een andere instantie beslist; BHS kan geen uitkomst garanderen. Leiden nieuwe regels na het sluiten van de Overeenkomst tot extra kosten, dan geldt artikel 3.7.

12.2 Gebruik en onderhoud

De Opdrachtgever gebruikt en onderhoudt de Woning volgens de gebruiks- en onderhoudsinstructie. Hij meldt apparaten met een hoog stroomverbruik, zoals een sauna of jacuzzi, vooraf aan BHS. Verplaatsen van de Woning gebeurt alleen door of in overleg met BHS.

Artikel 13 – QuickScan en andere diensten

13.1 QuickScan

De QuickScan is een beoordeling op afstand van de ligging, de ruimte en de plaatsingsmogelijkheden op de locatie, en van de vraag of vergunningsvrij plaatsen waarschijnlijk kan. BHS voert die zorgvuldig uit op basis van de gegevens van de Opdrachtgever en openbare informatie, zonder bezoek ter plaatse, en levert binnen drie werkdagen een rapport. De QuickScan is geen vergunning en geen definitieve goedkeuring van de plaatsing. De QuickScan kost € 99 inclusief btw, ongeacht de uitkomst. Geeft de Opdrachtgever BHS daarna opdracht voor een Woning, dan wordt dat bedrag verrekend met termijn 1.

13.2 Andere diensten

Voor andere diensten, zoals een ontwerp, advies of berekening, geldt de offerte voor die dienst. BHS voert ze zorgvuldig uit volgens de opdracht, maar garandeert geen besluit van een overheid of andere instantie. Tenzij anders afgesproken betaalt de Opdrachtgever 50% bij de opdracht en 50% bij de oplevering van de dienst.

13.3 Herroepingsrecht bij diensten

Een dienst uit dit artikel of artikel 14 komt tot stand door aanvaarding van het aanbod op de manier die daarin staat. Sluit een Consument zo'n dienst op afstand of buiten de verkoopruimte, dan heeft hij 14 dagen herroepingsrecht. Hij ontvangt vooraf de wettelijke informatie en het modelformulier, en kan herroepen met dat formulier of op een andere duidelijke manier. BHS begint binnen die termijn alleen op zijn uitdrukkelijke verzoek. Herroept hij daarna, dan betaalt hij het evenredige deel van wat al is gedaan. Is de dienst helemaal uitgevoerd, dan vervalt het recht als hij vooraf uitdrukkelijk heeft ingestemd met uitvoering binnen de termijn en heeft verklaard te weten dat hij zijn recht dan verliest.

Artikel 14 – Onderhoudsabonnement

14.1 Wat het is

Bij een Woning in de uitvoering Comfort of Prestige kan de Opdrachtgever tot en met de oplevering een onderhoudsabonnement afnemen, in drie pakketten:

- Brons: seizoensgebonden onderhoudsherinneringen en advies op afstand, zonder bezoek;
- Zilver: één onderhoudsbezoek per jaar, met reiniging en controle van onder meer dakgoot, gevel, kozijnen en zonnepanelen, vervanging van de ventilatiefilters en een visuele inspectie;
- Goud: Zilver, plus eens per vijf jaar schilderonderhoud aan de houten kozijnen en het bijbeitsen van de gevel.

De precieze werkzaamheden staan in de pakketomschrijving bij de offerte. Vervanging van installaties, zoals de WTW-unit, de boiler en de split-unit, valt er niet onder.

14.2 Prijs, duur en opzegging

De prijs staat in de offerte en wordt per maand betaald. BHS mag de prijs eens per jaar aanpassen volgens de CBS-consumentenprijsindex en meldt dat minstens een maand

vooraf; de Opdrachtgever kan dan vóór de ingangsdatum opzeggen. Het abonnement begint bij de plaatsing; het eerste bezoek is een jaar later. De Opdrachtgever kan het abonnement altijd per het einde van de maand schriftelijk opzeggen. Bij pakket Goud vermeldt de offerte welk deel van de maandprijs bestemd is voor de grote onderhoudsbeurt. BHS houdt dat tegoed bij en betaalt bij beëindiging het nog niet bestede tegoed binnen 30 dagen terug. Wie heeft opgezegd of het abonnement bij de oplevering niet heeft afgenomen, kan het later niet meer afnemen. Bij verkoop van de Woning kan de nieuwe eigenaar het abonnement met toestemming van BHS overnemen.

14.3 Afspraken

De Opdrachtgever geeft BHS op tijd toegang tot de Woning en het perceel. Gaat een bevestigde afspraak niet door omdat de Opdrachtgever er niet is of geen toegang geeft, dan betaalt hij de redelijke kosten van de vergeefse rit, ten hoogste € 150 inclusief btw.

14.4 Garantie

Onderhoud binnen het abonnement geldt voor de onderdelen in het pakket als onderhoud volgens de onderhoudsinstructie (artikel 7.3). Het abonnement verlengt of vergroot de garantie niet.

Artikel 15 – Klachten, geschillen en recht

15.1 Klachten

Klachten over de Woning of de dienstverlening meldt de Opdrachtgever zoals in artikel 7.2.

15.2 Geschillen

Partijen proberen een geschil eerst samen op te lossen. Als beide dat willen, schakelen zij een mediator in en delen zij de kosten; dat verhindert geen procedure of spoedmaatregel. Een geschil met een Consument beslist de rechter die volgens de wet bevoegd is. Een geschil met een Zakelijke Opdrachtgever beslist, voor zover de wet dat toestaat, de rechtbank Midden-Nederland.

15.3 Toepasselijk recht

Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Het Weens Koopverdrag geldt niet. Een Consument die buiten Nederland woont, houdt de bescherming van de dwingende regels van zijn eigen land. Wordt de Woning in België geplaatst voor een Consument, dan gelden de aanvullende afspraken voor België bij de offerte; die gaan voor deze voorwaarden.