

EPG NIEUWBOUW

Deze module maakt deel uit van het in de toepasselijke SWK regeling bedoelde Garantiesupplement.

De EPG is een aanvullende garantie waarmee de ondernemer de garantierechtigde voor een periode van tien jaar de zekerheid biedt, dat de beoogde energieprestatie van de woning wordt gerealiseerd. Die beoogde energieprestatie wordt bepaald door de energiebesparende voorzieningen in de woning in combinatie met de installatie voor energieopwekking. De werking van de technische installaties, die betrekking hebben op energieprestatie, wordt voor een periode van drie jaar gegarandeerd.

De EPG heeft betrekking op de per saldo geleverde energieprestatie van een woning. Als bijvoorbeeld de energieopwekking beter presteert dan gegarandeerd en het energiegebruik minder presteert dan gegarandeerd, kan de totale energieprestatie nog steeds voldoende zijn. Als blijkt dat niet aan de EPG wordt voldaan, zullen herstelwerkzaamheden plaatsvinden en/of worden aanvullende maatregelen getroffen of kan sprake zijn van een schadevergoeding.

Artikel 1 Definities

Energie

Het saldo in MJ energie van het energieverbruik en/of de energieopwekking. M³ gas en/of GJ stadsverwarming en/of kWh energie worden in dit kader omgerekend naar MJ energie.

Energiemaatregelen (actieve en passieve)

Energiebesparende investeringen in de woning. Onder actieve energiemeatregelen vallen zaken die functioneren door aanvoer of opwekking van energie. Hieronder vallen in ieder geval zonnepanelen, zonnecollectoren, mechanische ventilatie, warmtepompen, CV ketels en actieve koeling. Overige energiemeatregelen worden beschouwd als passieve energiemeatregelen.

Energieopwekking

De energie die wordt opgewekt.

Energiespecialist

Een door de verzekeraar aangewezen deskundige in energieverbruik die onderzoekt waarom de beoogde energieprestatie van de gebouwgebonden energiebesparende maatregelen niet wordt bereikt in relatie tot het feitelijke verbruikspatroom en de feitelijke klimaatomstandigheden.

Energieverbruik

Het energieverbruik voor verwarming, warm tapwater, ventilatie, ventilatoren en koeling.

EPG

Energie Prestatie Garantie.

Gebouwgebonden

De energie die uitsluitend verband houdt met de woning.

Klimaatomstandigheden

De gemiddelde klimaatomstandigheden, waaronder de buitentemperatuur, zoals gemeten door het dichtst bij de woning aanwezige KNMI meetstation.

Registratiesysteem

De tussen de ondernemer en de garantierechtigde overeengekomen automatische methodiek van vastlegging van energieverbruik, energieopwekking en verbruikspatroom.

Slimme meter

De digitale energiemeter voor het energieverbruik in m³ gas c.q. GJ stadsverwarming c.q. kWh energie waarvan de meterstanden online kunnen worden uitgelezen.

Verbruikspatroom

Het verbruik van de garantierechtigde dat rekening houdt met gezinssamenstelling en comfortniveau en gekoppeld wordt aan type woning.

Woning

Het huis c.q. het privégedeelte in de zin van de toepasselijke SWK regeling.

Woningdossier

Het digitale dossier van de woning dat online kan worden geraadpleegd door de garantierechtigde, de ondernemer en de energiespecialist.

Artikel 2 Garantie

EPG

2.1 Op grond van de vastlegging in het woningdossier garandeert de ondernemer gedurende maximaal tien jaar na de oplevering de gebouwgebonden energie. In het woningdossier is te zien welke hoeveelheid energie, afhankelijk van de klimaatomstandigheden en het verbruikspatroom van de garantierechtigde, feitelijk wordt gegarandeerd. Een beroep op de garantie van de ondernemer is uitsluitend mogelijk als:

- het feitelijke gebouwgebonden energieverbruik meer dan 10% afwijkt van het gegarandeerde gebouwgebonden energieverbruik; en/of
- de feitelijke energieopwekking meer dan 15% afwijkt van de gegarandeerde energieopwekking.

Indien en voor zover de afwijking in het gebouwgebonden energieverbruik wordt gecompenseerd door de afwijking in de energieopwekking, of andersom, wordt gesaldeerd.

2.2 De garantierechtigde kan zich uitsluitend op de in artikel 2.1 bedoelde garantie beroepen onder de voorwaarden dat:

1. de garantierechtigde het registratiesysteem in werking houdt; en
2. de garantierechtigde bij de oplevering de energiespecialist heeft gemachtigd tot het online uitlezen van de door het registratiesysteem vastgelegde gegevens.

Garantie op deugdelijkheid van energiemaatregelen

2.3 De ondernemer garandeert de EPG en de deugdelijkheid van passieve energiemaatregelen in de woning gedurende tien jaar na de oplevering onder de voorwaarden zoals genoemd in artikel 2.2.

2.4 De garantie op deugdelijkheid van materialen van actieve energiemaatregelen is beperkt tot drie jaar na de oplevering.

Artikel 3 Waarborg

- 3.1 De verzekeraar waarborgt de in artikel 2 omschreven garanties van de ondernemer. De gewaarborgde som bedraagt het tussen de ondernemer en de garantierechtigde overeengekomen percentage van de aanneemsom dat uitsluitend betrekking heeft op de isolatie en de energiegebonden installaties en werkzaamheden. Alle overige installaties en bouwkundige componenten vallen niet onder de in deze module omschreven garanties en waarborgen. Het vorenbedoelde percentage bedraagt minimaal 5% en maximaal 20% van de aanneemsom als bedoeld in dit artikel.
- 3.2 De aansprakelijkheid van de ondernemer en de gewaarborgde som van de verzekeraar ter zake van deze module zijn gemaximeerd tot € 50.000 per woning.
- 3.3 De aansprakelijkheid van de ondernemer en de gewaarborgde som van de verzekeraar ter zake van deze module als gevolg van fabricagegebreken in zonnepanelen is per producent per meldingsjaar (alle meldingen die in enig kalenderjaar voor het eerst door de verzekeraar zijn ontvangen) gemaximeerd tot € 4.000.000. Op basis van de ontvangen meldingen houdt SWK een register bij van verrichte betalingen en uitstaande reserveringen. Zodra gedurende enig meldingsjaar blijkt dat het totaal van reeds betaalde schade-uitkeringen (na aftrek van verhaalde bedragen) en uitstaande reserveringen groter is dan € 2.000.000, wijzigt de schaderegeling. Vanaf dat moment worden nog te verrichten schade-uitkeringen opgeschort totdat drie maanden na het verstrijken van het betreffende meldingsjaar kan worden bepaald of en in welke mate de verzekerde som wordt overschreden. Bij overschrijding van de verzekerde som worden alle nog te verrichten uitkeringen conform artikel 7:958 lid 5 BW verminderd naar rato van mate van overschrijding. De verzekeraar kan niet worden aangesproken bij overschrijding van de verzekerde som.
- 3.4. De verzekeraar doet afstand van een eventueel recht op onderverzekering.

Artikel 4 Schaderegeling

Start eigen risico

- 4.1 De schaderegeling start met een melding door de garantierechtigde bij de energiespecialist op het moment dat sprake is van een afwijking zoals beschreven in artikel 2.1. De garantierechtigde kan hiertoe ook een automatisch alert instellen in het registratiesysteem. In verband met bouwvochtuittrekking is het energieverbruik in het eerste jaar na de oplevering uitgesloten als referentieperiode. Voor de garantierechtigde geldt een eigen risico van € 250 per SWK waarborgcertificaat; als de kosten van eventuele schadeafwikkeling conform artikel 4.3.2 beneden dit bedrag blijven kunnen door de garantierechtigde geen rechten aan de in artikel 2 en 3 beschreven garantie en/of waarborg worden ontleend.

Energiespecialist

- 4.2 Voor de garantierechtigde is via het woningdossier een helpdesk beschikbaar waar de energiespecialist (gevraagd en/of ongevraagd) adviseert over energieverbruik. Ingeval de beoogde energieopwekking c.q. het beoogde energieverbruik (naar verwachting) niet behaald wordt, analyseert de energiespecialist de oorzaken daarvan en meldt zijn bevindingen tegelijkertijd aan de garantierechtigde en de ondernemer. De energiespecialist heeft hiertoe inzage in het woningdossier en kan de geregistreerde gegevens qua feitelijk verbruikspatroon uitlezen. In het kader van een deugdelijke beoordeling is de garantierechtigde verplicht tijd en gelegenheid te bieden om op kosten van de ondernemer in de woning uitgebreide monitoring te laten plaatsvinden en de daaruit voortvloeiende gegevens door de energiespecialist te laten uitlezen voor wat betreft het feitelijk verbruikspatroon.

Afwikkeling

- 4.3 Ingeval de energiespecialist (uiterlijk binnen 36 maanden na de start van de schade-regeling) vaststelt, dat een terecht beroep wordt gedaan op de EPG, heeft de onder-nemer twee keuzemogelijkheden:
1. het nemen van zodanige (verbeter)maatregelen dat alsnog aan de EPG wordt voldaan.
De ondernemer vergoedt in dat geval:
 - de herstelkosten van materiële schade die een direct gevolg is van deze (verbeter)maatregelen; en/of
 - de kosten die een onvermijdelijk gevolg zijn van deze (verbeter)maatregelen, mits gemaakt na voorafgaande schriftelijke toestemming van de ondernemer. Te denken valt hierbij onder meer aan: kosten van vervangende huisvesting, ontruiming, tijdelijke opslag en herplaatsing van inrichting en inboedel enzovoorts; en/of
 - de conform artikel 2 daadwerkelijke tijdelijk niet behaalde EPG in de periode tussen de oplevering en het moment dat de (verbeter)maatregelen zijn gerealiseerd dan wel de claim is afgewikkeld conform artikel 4.3.2. De vergoeding wordt berekend op basis van de energieprijzen zoals die voor de garantierechtige aantoonbaar van toepassing waren in de eerste maand na de oplevering en is gemaximeerd tot een periode van 36 maanden.
 2. het ter finale kwijting en vrijwaring van verdere aanspraken op herstel of schade-vergoeding vergoeden van de definitief niet behaalde EPG die hiervan het gevolg is. De schadevergoeding voor de niet behaalde EPG wordt berekend op basis van de in artikel 3 bedoelde gewaarborgde som naar rato van de mate waarin de EPG niet wordt nagekomen conform de berekening in artikel 2.1. In het woningdossier is hiertoe een voorbeeld van een rekenmodule beschikbaar.
- 4.4 Ingeval de ondernemer het niet eens is met de bevindingen van de energiespecialist qua noodzakelijke schaderegeling gelden zowel voor de garantierechtige als voor de ondernemer de bemiddelings- en geschillenregelingen zoals omschreven in de toepasselijke SWK regeling. Bij een beroep op de insolventie- c.q. gebrekenwaarborg staat de verzekeraar borg tot de in artikel 3 bedoelde gewaarborgde som. Door schadeafwikkeling wordt de verzekeraar gesubrogeerd om de schaderegelingskosten en -uitkeringen te verhalen op de boedel van de insolvente ondernemer c.q. de in gebreke blijvende ondernemer.

Samenloop en subrogatie bij separate garantie(verzekeringen) op actieve energiemaatregelen

- 4.5 Voor zover nodig in afwijking van artikel 7:961 BW zijn aanspraken onder de EPG die onder een garantie van een producent van actieve energiemaatregelen gedekt zijn, indien deze EPG niet zou hebben bestaan, uitdrukkelijk van deze EPG uitgesloten. Op uitdrukkelijk verzoek van de garantierechtige zal de verzekeraar een aanspraak onder de EPG, welke aanspraak ook verhaalbaar is onder een eventuele garantie(verzekering) van een producent van actieve energiemaatregelen, aan de garantierechtige als renteloze lening een som voorschieten gelijk aan het bedrag dat de verzekeraar zou hebben moeten betalen indien deze andere garantie-(verzekering) op actieve energiemaatregelen niet zou hebben bestaan. Het terugbetalen van deze lening zal afhangen van en slechts geschieden tot een bedrag dat eventueel verhaald wordt op de (verzekeraars van) de producent van actieve energiemaatregelen. De garantierechtige en de ondernemer zullen alle mogelijke stappen nemen om (verzekeraars van) de producent van actieve energie-maatregelen hun garantie te laten nakomen.

Artikel 5 Bijzondere uitsluitingen

Van de in deze module bedoelde garanties en waarborgen is/zijn voorts uitgesloten gebreken c.q. het niet behalen van de EPG indien en voor zover dit/deze het gevolg is/zijn van:

- a. onjuist gebruik van de woning of ander gebruik van de woning dan de ondernemer bekend was;
- b. onjuist of ontijdig onderhoud van de woning;
- c. het niet meewerken met de energiespecialist waardoor de belangen van de ondernemer c.q. de verzekeraar worden geschaad;
- d. materialen, constructies en indeling van de woning die niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn toegepast en/of gerealiseerd, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan het gevolg zijn. Uitzondering daarop vormen door de garantierechtige aan de ondernemer ter beschikking gestelde materialen ter zake waarvan de ondernemer niet tijdig voor de aanwending schriftelijk aan de garantierechtige heeft meegedeeld dat deze module hierop niet van toepassing zal zijn;
- e. bij actieve energiemaatregelen: externe oorzaken zoals in ieder geval (maar niet beperkt tot):
 - schaduw op zonnepanelen door bomen of omgevingswijzigingen na oplevering,
 - bij ondergrondse warmte- en/of koudeopslag afwijkingen in de feitelijke temperatuur en/of debiet van het grondwater ten opzichte van het uitgangspunt in de overeenkomst;
- f. het niet binnen vier weken na constatering door de garantierechtige melden van gebreken in de woning, de slimme meter en/of het registratiesysteem. De garantierechtige zal hiertoe minimaal maandelijks de goede werking van de slimme meter en/of het registratiesysteem controleren conform de bij de oplevering of daaraan voorafgaand aan de garantierechtige verstrekte gebruiksaanwijzingen;
- g. het vervangen, verplaatsen of wegnemen van onderdelen van de woning (voor zover dit invloed heeft op de besparing of het energieverbruik);
- h. moedwillige beïnvloeding door de garantierechtige van de data;
- i. oorzaken die in redelijkheid niet aan de ondernemer zijn toe te rekenen.

