

REGELING CRITERIA VOOR HET GEBRUIK VAN HET KEURMERK GARANTIEWONING ALS BEDOELD IN BIJLAGE 2 BIJ HET REGLEMENT KEURMERK STICHTING GARANTIEWONING

Inleiding

Het Keurmerk GarantieWoning wordt verleend aan een garantie- en waarborgregeling voor gebruik bij een koop-/aannemingsovereenkomst volgens een van de modellen vastgesteld door het SER-overleg. Het Keurmerk wordt verleend op aanvraag indien voldaan wordt (i) aan de eisen opgenomen in het Reglement Keurmerk Stichting Garantiewoning en (ii) aan de criteria opgenomen in deze regeling, welke regeling als Bijlage 2 is opgenomen bij het Reglement Keurmerk Stichting Garantiewoning.

In deze regeling worden minimumeisen gesteld aan de koop-/aannemingsovereenkomst, de garantie- en waarborgregeling en de daarbij horende geschillenregeling die van toepassing is op de koop-/aannemingsovereenkomst en op de garantie- en waarborgregeling. Het staat een waarborgende instelling vrij ten gunste van de koper van een woning meer waarborgen en garanties te bieden dan waartoe zij op grond van de bepalingen van het reglement voor het gebruik van het keurmerk is gehouden.

De criteria/voorwaarden luiden:

A. Criteria m.b.t. de koop-/aanneemovereenkomsten:

De door een waarborgende instelling ter toetsing aangeboden koop en/of aanneemovereenkomst dient te voldoen aan de door het SER-overleg opgestelde standaardmodellen.

B. Geschillenregeling:

De bij een te toetsen koop-/aanneemovereenkomst behorende geschillenregeling dient te worden ondergebracht bij de Geschillencommissie of bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen, of gelijkwaardig, dit ter beoordeling van het bestuur van de stichting.

De geschillenregeling dient te voldoen aan de volgende criteria / voorwaarden:

1. Het griffiegeld voor de standaardprocedure en eventueel spoedbehandeling en kortgeding is vastgesteld op maximaal € 340, - en wordt per 1 januari van elk kalenderjaar geïndexeerd conform het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie voor alle huishoudens.
2. De griffiegelden voor de procedure in hoger beroep en de aan deze procedure te stellen eisen worden door de waarborgende instelling in nader overleg met de Stichting GarantieWoning bepaald.
3. Op verzoek van (één der) partijen, dan wel door het scheidsgerecht zelf kan worden overgegaan tot de benoeming van een deskundige voor het uitbrengen van een deskundigenrapport. De kosten van de deskundige worden niet separaat bij de consument in rekening gebracht.
4. Afhankelijk van het percentage gelijk/ongelijk in het vonnis krijgt de consument een bepaald percentage van het griffiegeld retour. Tevens kan de ondernemer dan wel de koper of andere opdrachtgever veroordeeld worden het griffiegeld geheel of gedeeltelijk te vergoeden.
5. Als de consument zich schuldig maakt aan onredelijke procesgang, kan hij worden veroordeeld tot max. drie keer het griffiegeld.
6. Een vergoeding van de kosten van rechtsbijstand is uitgesloten.
7. Het reglement kent – naar keuze van de waarborgende instelling – de mogelijkheid van spoedbehandeling, kort geding en hoger beroep.

C. Garantie- en waarborgregeling voor nieuwbouw

1. De dekking van de afbouwwaarborg ingeval van insolventie tijdens de bouw bedraagt ten minste 50% van de aanneemsom. Indien ten gevolge van insolventie de ondernemer in gebreke blijft om de verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst na te komen, wordt de garantierechtigde door de waarborgende instelling schadeloos gesteld met inachtneming van de volgende voorwaarden en bepalingen. De waarborgende instelling heeft bij schadeloosstelling de keuze uit de volgende opties:
 - a) De waarborgende instelling betaalt de meerkosten voor de garantierechtigde voor het

afbouwen van het huis c.q. het privégedeelte en gebouw ten opzichte van de oorspronkelijk overeengekomen (koop-) aanneemsom;

b) De waarborgende instelling betaalt de reeds door de garantierechtigde betaalde termijnen en overige betalingen ter zake van de verkrijging aan de garantierechtigde terug, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der betaling tot de dag der voldoening.

2. Het huis of het privégedeelte en het woongebouw voldoet resp. voldoen minimaal aan de toepasselijke eisen voor nieuwbouw conform het Bouwbesluit (1) en de eisen van goed en deugdelijk werk.

3. De garantietermijn bedraagt minimaal 6 jaar. In het geval zich ernstige gebreken voordoen geldt een garantietermijn van minimaal 10 jaar. De garantietermijn gaat in drie maanden na de oplevering. De duur van de garantie mag voor een aantal punten conform het bepaalde in C.4. beperkt worden.

4. De volgende kortere garantietermijnen zijn toegestaan:

a) Voor zowel dakbedekkingen incl. rietendakbedekkingen als goten, indien niet aantoonbaar is dat het door de ondernemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot 3 jaar.

b) Tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen - voor zover er meer dan 10 mm verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is - tot 1 jaar, welke termijn ingaat één jaar na ingang van de garantietermijn.

c) Voor het schilderwerk tot 1 jaar na ingang van de garantietermijn c.q. 1 jaar na voltooiing van het schilderwerk.

d) Voor het hang- en sluitwerk, inclusief rol en/of schuifmechanismen, brievenbussen en soortgelijke materialen in het huis/privé-gedeelte tot 1 jaar.

e) Voor de buitenriolering (in de regel vanaf 50 cm buiten de gevel, bepalend is de NEN 3215) tot 2 jaar.

f) Voor liften tot 2 jaar.

g) Voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie tot 6 maanden.

h) Voor hydrofoorinstallaties tot 2 jaar.

i) Voor aanrechtbladen tot 1 jaar.

j) Voor de verwarmingsinstallaties tot 2 jaar.

k) Voor tapwaterinstallaties tot 2 jaar.

l) Voor de voorziening(en) voor natuurlijke en/of mechanische luchtverversing, tot 2 jaar.

m) Voor gas-, water (inclusief kranen)-, elektra- en rookmelderinstallaties tot 2 jaar.

n) Voor zonwering tot 2 jaar (4).

o) Voor de isolerende werking van dubbelglas, indien niet aantoonbaar is dat het door de ondernemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot 3 jaar.

p) Voor de meer dan normale verkleuring van stukadoor- en spuitwerk tot 6 maanden.

q) Voor sanitair tot 1 jaar.

r) Voor de hechting van behang in het huis/het privégedeelte tot 1 jaar.

s) Voor wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen welke geen constructieve functie hebben en behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten c.q. zaken tot 2 jaar, indien en voor zover niet uitgezonderd in de garantie-uitsluitingen dan wel zoveel korter als geldt in gevolge punt 4.c en 4.p van de garantietermijnen.

t) Voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken en soortgelijke materialen behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten, tot 2 jaar.

u) Voor gepoedercoate afwerkklagen op garagedeuren, -afsluitbomen, -toegangshekken en trap-, balkon- en galerijhekken, behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten, tot 2 jaar.

v) Voor wat betreft eventuele aanvullende voorwaarden met betrekking tot het in het huis/het privégedeelte maximaal toelaatbare geluidniveau van installaties, tot 2 jaar.

w) Voor wat betreft eventuele aanvullende voorwaarden met betrekking tot temperatuuroverschrijding voor overmatige opwarming in de zomer van het verblijfsgebied/de verblijfsruimte in het huis/het privégedeelte, tot 2 jaar.

5. De navolgende garantie-uitsluitingen zijn toegestaan:

a) Gemeenschappelijke en centrale antenne-inrichtingen.

b) Dakbedekking van niet aangebouwde bijgebouwen bij een huis, welke bijgebouwen niet op het erf van het huis zijn gesitueerd. En dakbedekking van alle opstallen bij een gebouw die niet zelf één geheel vormen met de opstal(len) waarin (het) tot bewoning bestemde privégedeelte(n) is (zijn) opgenomen.

c) Krasbestendigheid, hittebestendigheid en bestendigheid tegen agressieve stoffen van aanrechtbladen.

- d) Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- en verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de constructie.
- e) Alle voorzieningen buiten het huis, berging, garage en/of carport (5) met uitzondering van die tuinmuren en gemetselde windschermen die met het huis, berging, garage en/of carport constructief verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering en alle voorzieningen buiten de gebouwen, berging(en), garage(s) en/of carports(s) met uitzondering van die tuinmuren en gemetselde windschermen die met de gebouwen waarin het (de) privégedeelte(n) is/zijn opgenomen, berging(en), garage(s) en/of carport(s) (5) constructief verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering;
- f) Inventaris, legplanken, stoffering en meubilering en keukenapparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge deze voorwaarden is vereist en/of voor zover niet elders in deze voorwaarden ter zake een garantie wordt vereist.
- g) Scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden.
- h) Behangwerk voor zover niet anders bepaald.
- i) Normale verkleuring, oppervlakteverwerking en vlekvorming van materialen.
- j) Tocht welke uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie.
- k) Condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
- l) Kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van 10 mm of minder verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is, echter onverminderd het herstel van hinderlijke gevolgen van dit kromtrekken.
- m) Gebreken aan enkel- en isolatieglas inclusief de isolerende werking, tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
- n) Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen en brievenbussen en soortgelijke materialen anders dan in het huis c.q. het privé-gedeelte.
- o) Schaden die het gevolg zijn van:
- * Brand, als omschreven in de beurs-brandpolis, waarmede is gelijkgesteld blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing voor eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade;
 - * Atoomkernreacties;
 - * Overstroming en/of voor de ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand;
 - * Molest 2);
 - * Aardbeving of vulkanische uitbarsting;
 - * Stuifneeuw;
 - * Storm 3)
- p) Gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van het huis /het privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeelten.
- q) Gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit, dat het huis/privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is/zijn gebruikt.
- r) Gebreken en materialen, constructies en indeling van het huis/het privé-gedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeelten die niet onder de verantwoordelijkheid van ondernemer zijn toegepast en/of gerealiseerd, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of van de werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn, met uitzondering echter van door de verkrijger aan de ondernemer ter beschikking gestelde materialen ter zake waarvan de ondernemer niet tijdig voor de aanwending schriftelijk aan de verkrijger heeft meegedeeld, dat de Garantie- en waarborgregeling daarop niet van toepassing zal zijn.
- s) Esthetische kwesties.
- t) Geschillen op grond van de overeenkomst (zoals bijvoorbeeld geschillen met betrekking tot perceelgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen).
- u) (Mechanische) beschadigingen die niet op het proces-verbaal van oplevering zijn vermeld.
6. De herstelwaarborg kan worden ingeroepen indien de ondernemer in gebreke blijft om het arbitrale vonnis uit te voeren, voor zover het in gebreke blijven van de ondernemer betrekking heeft op die onderdelen uit het vonnis, waarbij geconstateerd is dat de ondernemer zijn verplichtingen volgend uit een of meer garantienormen niet is nagekomen. Daarnaast kan de herstelwaarborg worden ingeroepen bij insolventie (faillissement) van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn, voor zover deze gebreken vallen onder de van toepassing zijnde garantie- en waarborgregeling. De dekking van deze herstelwaarborg is bij

eengezinswoningen minimaal € 110.000,- per woning en bij appartementen minimaal € 17.000,- per privégedeelte en minimaal € 93.000,- maal het aantal gecertificeerde privégedeelten in het gebouw voor de gemeenschappelijke gedeelten voor de gehele garantieperiode.

7. De onder 1 t/m 6 omschreven garantie van de ondernemer is een gewaarborgde garantie.

8. Uitsluitend de onderdelen van het huis/het privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeelten die onder verantwoordelijkheid van de bij de waarborgende instelling ingeschreven ondernemer worden gerealiseerd, vallen onder de garantie.

9. Afwijkende garantievoorwaarden en/of garantie-uitsluitingen ten nadele van de consument, leiden tot het niet verlenen dan wel intrekken van het keurmerk, behoudens in de gevallen dat de waarborgende instelling naar de mening van het bestuur van de Stichting GarantieWoning voldoende beargumenteerd heeft aangetoond, dat de betreffende afwijkende garantievoorwaarden en/of garantie-uitsluitingen noodzakelijk zijn in verband met:

- de eisen van het Bouwbesluit;
- de eisen van goed en deugdelijk werk;
- hetgeen in redelijkheid van de waarborgende instelling kan worden gevergd.

D. Garantie- en waarborgregeling overig

In afwijking van of in aanvulling op hetgeen hierboven sub C 2, 5 en 6 is gesteld, mag in situaties waarin geen sprake is van nieuwbouw de door de waarborgende instelling gehanteerde regeling de volgende minimum garanties en waarborgen bevatten:

1. Het huis of het privé-gedeelte en het gebouw voldoet respectievelijk voldoen aan de toepasselijke eisen uit het bouwbesluit behoudens eventuele uitsluitingen in de voor het huis c.q. gebouw verleende vergunning(en) en/of eventuele uitsluitingen op het certificaat. Het huis of het privé gedeelte en het gebouw voldoet respectievelijk voldoen, onder redelijkerwijs te voorziene omstandigheden, aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Een en ander voor zover in de toepasselijk garantie- en waarborgregeling geen beperkingen zijn opgenomen.

2. De navolgende garantie-uitsluitingen zijn toegestaan:

- a) Niet aangebouwde bijgebouwen bij een huis c.q. gebouw, welke bijgebouwen niet op het erf van het huis c.q. gebouw zijn gesitueerd.
- b) Breuk aan enkel- isolatieglas, tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
- c) Schade die het gevolg zijn van asbest.

3. De dekking van de herstelwaarborg is bij eengezinswoningen minimaal € 75.000,- incl. BTW per woning en bij appartementen minimaal € 12.000,- incl. BTW per privégedeelte en minimaal € 63.000,- incl. BTW maal het aantal gecertificeerde privégedeelten in het gebouw voor de gemeenschappelijke gedeelten voor de gehele garantieperiode. De bepalingen sub C 1, 3, 4, 7, 8 en 9 gelden mutatis mutandis ook in andere situaties dan nieuwbouw.

Noten

- 1) Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website www.rijksoverheid.nl. Bedoeld wordt de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de verleende bouwvergunning voor het huis of woongebouw.
- 2) Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Rechtbank 's-Gravenhage is gedeponneerd. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het waarborgcertificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht is geworden.
- 3) Onder storm wordt verstaan wind met een snelheid van meer dan 17 m/sec.
- 4) Tot aan een maximale windsnelheid van 8 m/sec.
- 5) Onder carport wordt verstaan een op zichzelf staande overdekte vorstvrij gefundeerde constructie zonder wanden dan wel een constructief aan een huis en/of garage verbonden afdak, beide met zodanige afmetingen en situering dat deze geschikt is om daaronder een personenauto te stallen.