

Bijlage A

(als bedoeld in artikel 9 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024)

Versie 01-01-2024

Definities

Voor de definitie van de begrippen 'Certificaat', 'Garantiegerechtigde', 'Garantienormen', 'Gebouw', 'Gemeenschappelijke gedeelten', 'Huis', 'Ondernemer', 'Overeenkomst', 'Privé-gedeelte', 'Regeling' en 'Verkrijger' verwijzen we u naar de 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 (officiële tekst)'.

Waar in deze Bijlage A geen beperkingen zijn opgenomen, geldt de inhoud van de navolgende artikelen voor zowel Huizen als voor Privé-gedeelten en Gemeenschappelijke gedeelten van Gebouwen.

Garantienormen

Artikel 1

Het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw voldoet/voldoen aan de toepasselijke eisen uit het Bouwbesluit (BB)/het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)¹ en aan de eis van goed en deugdelijk werk. Dit houdt in dat de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en installaties - onder redelijkerwijs te voorziene externe omstandigheden - deugdelijk en bruikbaar zijn voor het doel waarvoor ze zijn bestemd. Een en ander voor zover er geen andere afspraken zijn gemaakt tussen de Ondernemer en de Garantiegerechtigde over minderwerk en/of cascobouw en voor zover er in de voor het Huis of het Gebouw verleende vergunning(en), het Certificaat, de Regeling en/of deze Bijlage A geen beperkingen zijn opgenomen.

Garantietermijnen

Artikel 2

2.1. Met uitzondering van de in artikel 2.3. vermelde kortere termijnen, bedraagt de garantietermijn 6 jaar.

2.2. Bij ernstige gebreken geldt een termijn van 10 jaar. Een ernstig gebrek is alleen als ernstig aan te merken als het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt en/of als het gebrek het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw ongeschikt maakt voor zijn bestemming.

2.3.1. De garantietermijn is 2 jaar voor:

- a. Buitenriolering (vanaf 50 cm buiten de gevellijn tot aan de erfgrans).
- b. Garagedeuren, garage-afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken die behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten.
- c. Installatietechnische voorzieningen, inclusief ventilatie-toevoerroosters, leidingwerk (waaronder ook loze leidingen en/of leidingen en voorzieningen voor datacommunicatie) en tappunten. Onder dit garantieonderdeel vallen niet de binnenriolering, waarvoor de garantietermijn van 6 jaar geldt, en de in artikel 2.3.3. sub a genoemde installaties.

d. Kitwerk zonder waterkerende functie.

e. Liften. Voorwaarde is dat het voor liftinstallaties noodzakelijke onderhoud (waaronder ook de verplichte periodieke keuringen worden begrepen) in deze garantieperiode is uitgevoerd; anders zijn de liften uitgesloten van de garantie.

f. Vloerafwerkingen op een constructief met het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw verbonden buitenruimte.

g. Wand-, vloer-, trap- en plafondaafwerkingen binnen het Gebouw die geen constructieve functie hebben en behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten, indien en voor zover niet uitgesloten in artikel 3 dan wel begrepen onder het gestelde artikel 2.3.2. sub d.

h. Zonweringen (tot een maximale gemiddelde uurlijkse windsnelheid van 8 m/sec).

2.3.2. De garantietermijn is 1 jaar voor:

a. Hang- en sluitwerk, inclusief deurdrangers, rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten voor zover deze onderdelen tot het Huis of het Privé-gedeelte behoren.

b. Kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen. Deze termijn van 1 jaar gaat pas in vanaf 1 jaar na het ingaan van de garantietermijn zoals omschreven in de Regeling. Voor het herstel van hinderlijke gevolgen van het kromtrekken geldt de garantietermijn van 6 jaar.

c. Sanitair (inclusief bevestigingsmiddelen).

d. Schilderwerk (waaronder ook wordt begrepen silicaatverf op metselwerk of op betonwerk). Deze termijn van 1 jaar gaat in vanaf het ingaan van de garantietermijn zoals omschreven in de Regeling of, indien dat moment later is, vanaf het moment van voltooiing van het schilderwerk. Als de schade aan het schilderwerk een bouwkundige oorzaak heeft, geldt de garantietermijn van 6 jaar.

2.3.3 De garantietermijn is 6 maanden voor:

a. Huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie.

2.4. Ook onder de garantie van de Regeling valt schade die rechtstreeks en onvermijdbaar het gevolg is van een onder de Regeling vallend gebrek (of het herstel daarvan).

Garantie-uitsluitingen

Artikel 3

De volgende onderdelen zijn uitgesloten van de garantie:

a. Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief deurdrangers, rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten die onderdeel zijn van de Gemeenschappelijke gedeelten.

b. Antenne-inrichtingen (gemeenschappelijke en centrale).

c. Behangwerk.

d. Condensvorming en de schadelijke gevolgen daarvan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.

e. Esthetische kwesties.

f. Gebreken aan enkel- en isolatieglas (inclusief thermische breuk), met uitzondering van veiligheidstoepassingen waarvoor de garantietermijn van 6 jaar geldt en gebreken die zijn veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie, voor zover niet anders bepaald.

g. Gebreken aan materialen, constructies en/of indeling van het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast en gebreken en/of schade die daarvan het gevolg zijn. Deze uitsluiting geldt niet voor gebreken aan materialen die door de Verkrijger aan de Ondernemer ter beschikking zijn gesteld, als de Ondernemer niet binnen een redelijke periode vóór de toepassing ervan, schriftelijk aan de Verkrijger heeft laten weten dat de Regeling op die materialen niet van toepassing is.

h. Gebreken en schade die aanwijsbaar het gevolg zijn van het niet of het niet op de juiste wijze onderhouden (conform het reguliere en/of voorgeschreven onderhoud) van het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten.

i. Gebreken en schade die zijn ontstaan doordat het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is/zijn gebruikt.

j. Geringe scheurvorming die (mede) het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal, van invloeden van buitenaf of van normale zetting van het Huis of het Gebouw, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de deugdelijkheid.

k. Geschillen op grond van de Overeenkomst (zoals geschillen over perceelgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen).

l. Inventaris, legplanken, stoffering, meubilering en keukenopstelling (inclusief apparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge de Garantienormen is vereist en/of voor zover niet in de Garantienormen ter zake een garantie wordt vereist).

m. Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) en door derden (bijvoorbeeld energiebedrijven) geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld warmtepompen, WKO-installaties).

Deze garantie-uitsluiting geldt niet voor bronnen die eigendom zijn van de Verkrijger(s) én zich op en/of onder het perceel van het Huis of het Gebouw bevinden (bodemwisselaars of open bronnen) als er warmtepompen worden toegepast.

n. (Mechanische) beschadigingen.

o. Onderdelen van het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten die zijn gehuurd of geleased of anderszins geen deel uitmaken van de leveringsomvang van de Ondernemer.

p. Oppervlakteverwering, vlekvorming en/of verkleuring van materialen.

q. Schade die het gevolg zijn van:

- Aardbeving of vulkanische uitbarsting.
- Asbest.
- Atoomkernreacties.

- Brand, als omschreven in de beurs-brandpolis. Hieronder vallen ook blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade.
- Extreme weersinvloeden, onverminderd de eis van goed en deugdelijk werk ten aanzien van de bouwkundige constructie.
- Molest².
- Overstroming en/of voor de Ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand.
- Storm³.
- Stuifsnieuw.
- Van buiten komend onheil.

r. Scheurvorming in het vuurvaste materiaal van open haarden.

s. Tocht die uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie, tenzij de toegestane maximale luchtstroom in de leefzone (zoals bepaald in het BB/het Bbl (zie voetnoot 1)) wordt overschreden.

t. Voorzieningen buiten het Huis of het Gebouw. Deze garantie-uitsluiting geldt niet voor:

- De op zichzelf staande en op hetzelfde erf als het Huis of het Gebouw gesitueerde opstallen (zoals bergingen, garages en carports⁴).
- Voorzieningen die op hetzelfde erf gesitueerd zijn en constructief met het Huis of het Gebouw verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering.

Verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie en ventilatie

Artikel 4

In aanvulling op artikel 1 van deze Bijlage A garandeert de Ondernemer dat de verwarmingsinstallatie, de tapwaterinstallatie en de ventilatie zullen voldoen aan de navolgende voorwaarden en uitgangspunten.

Verwarmingsinstallatie van een Huis of een Privé-gedeelte

Als alle onder verantwoordelijkheid van de Ondernemer geplaatste verwarmingselementen of inblaasroosters (ten behoeve van luchtverwarming) gelijktijdig functioneren, alle ramen en deuren gesloten zijn en de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dan moet de verwarmingsinstallatie⁵ (al dan niet gecombineerd met een warmwaterinstallatie) van het Huis of het Privé-gedeelte, voldoen aan de volgende voorwaarden:

a) Voor de in Tabel 1 genoemde ruimten, voor zover daarin door de Ondernemer een verwarmingselement of inblaasrooster ten behoeve van luchtverwarming is aangebracht⁶, moet de te behalen en te handhaven temperatuur (tot een buitentemperatuur van -10°C) ten minste zijn:

Tabel 1	
Ruimte	Temperatuur in °C
Verblijfsgebied in de zin van het BB/het Bbl dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte. Verblijfsruimten (in de zin van het BB/het Bbl) zoals woonkamer, overige kamers en keuken	22°C
Verkeersruimten (in de zin van het BB/het Bbl), zoals gang, hal, trap en overloop	18°C
Zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal, trap en overloop	18°C

Toiletruimte	18°C
Douche- en/of badruimte	22°C
Inpandige bergruimte	15°C

b) Ruimten waarin bevriezing kan optreden van aanwezige waterleidingen en waarin een opstelplaats is voor wasapparatuur, cv-ketels en/of sanitair, moeten onder ontwerpcondities vorstvrij (5°C) zijn. Een enkele waterleiding in een onverwarmde ruimte moet tegen vorst beschermd worden (of door de ruimte te verwarmen of door een zogenaamd 'thermolint').

c) De berekening van het vermogen moet gebeuren overeenkomstig 'ISSO-publicatie 51⁷ – Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen'.⁸

d) Het ontwerp en de aanleg van een individueel bodemenergiesysteem moeten voldoen aan de wettelijke eisen waaronder de eisen uit BRL 11000. Voor de berekening moet bovendien ISSO-publicatie 73 worden aangehouden.

Tapwaterinstallatie van een Huis of een Privé-gedeelte

Het vermogen van de warmwaterinstallatie moet zodanig gedimensioneerd zijn dat gedurende 24 uur per etmaal warm water geleverd kan worden om te voorzien in een redelijke behoefte.

Met een redelijke behoefte wordt bedoeld (gebaseerd op landelijke gemiddelden):

- bij toepassing van een douche: 1 douchebeurt per persoon per dag van 8 minuten met een waterbesparende douchekop (maximaal 6 liter water per minuut van 38°C);
- bij toepassing van een bad: een bad met een inhoud van 200 liter en gevuld met 114 liter gemengd water van 40°C.

Om aan het voorgaande te voldoen, moet de tapwaterinstallatie (inclusief de kranen)⁹ van het Huis of het Privé-gedeelte per tappunt, voor zover aangebracht, voldoen aan de navolgende uitgangspunten.

A. Bij toepassing van een doorstroomtoestel¹⁰

- a. Warmwatertemperatuur: minimaal 55°C¹¹, te bereiken binnen 120 seconden.
- b. Wachtijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45°C: maximaal 30 seconden.
- c. Bij gebruik¹² van de tappunten moeten de waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warm water in liters per minuut en de waarden voor het product van de hoeveelheid in liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warm water ten minste voldoen aan het gestelde in Tabel 2.

Tabel 2			
	Ltr/min (minimale tapcapaciteit)	Ltr/min (minimale tapcapaciteit bij minimale temperatuur van 55°C)	Product (temperatuur van 55°C x tapcapaciteit in ltr/min)
Bad	5	6,4	350
Douche	2,5	3,2	175
Wastafel	2,5	3,2	175
Aanrecht	2,5	3,2	175

B. Bij toepassing van een voorraadboiler

Wordt een warmwatervoorraadboiler toegepast, dan moet zowel aan de onder A. sub a., b. en c. genoemde uitgangspunten worden voldaan, als aan de navolgende.

De minimale inhoud van een boiler moet voldoen aan de in Tabel 3 vermelde hoeveelheid (in liters) en is gebaseerd op een warmwatertemperatuur van 55°C en een netto-inhoud van 80%.

Tabel 3						
Aantal personen	Bruto inhoud boiler (in liters)					
	Geen douche-wtw		Met douche-goot wtw		Met douche-pijp wtw	
	douche	bad	douche	bad	douche	bad
1 en 2	107	162	82	150	66	142
3	148	203	111	179	87	162
4	171	226	128	193	99	175
5	198	254	149	214	116	192
6	226	281	170	235	134	209
Extra per persoon meer	27	27	21	21	17	17

(Tabel 3 is gebaseerd op:

- Het aantal personen per woning is gelijk aan het aantal slaapkamers +1.
- Bij toepassing van een douche en een bad wordt uitgegaan van een boilerinhoud gebaseerd op een bad.
- Een tweede badkamer heeft geen invloed op de grootte van het boilervat; de capaciteit is afgeleid van het aantal personen.
- Als een afwijkende temperatuur wordt ingesteld moeten de waarden in Tabel 3 worden gecorrigeerd, rekening houdend met 10 graden koudwateraanvoer. Bij een instelling van bijvoorbeeld 60°C geldt dan een correctiefactor van $(55-10) / (60-10) = 0,9$.
- Een opwarmtijd van de boiler tussen 1 en 8 uur (ofwel de dagvoorraad). Voor elke minuut dat het opladen korter duurt dan 1 uur mag de inhoud van de boiler éénmalig 1% kleiner worden. Als oplaadtijd moet het opwarmen van 10°C naar 55°C worden gehanteerd (bij een warmtepomp exclusief elektrisch element). De oplaadtijd is maximaal 8 uur. Bij een opwarmtijd langer dan 8 uur moet de inhoud van de boiler 50% groter zijn.)

Heeft de te installeren boiler een hogere netto-inhoud dan mogen de waarden voor de boilerinhoud als vermeld in Tabel 3 worden gecorrigeerd; deze hogere netto-inhoud moet dan wel worden aangetoond.

De netto-inhoud kan desgewenst ook worden bepaald door een aaneensluitende tapping uit te voeren met een mengtemperatuur van 40°C, bij een koudwatertemperatuur van 10°C en een minimale taphoeveelheid van 5 liter per minuut. Door de getapte hoeveelheid boven de 40°C te vermenigvuldigen met 30/45 (omrekening naar 55°C) en vervolgens te vermenigvuldigen met 100/80 (omrekening netto-inhoud) kan de uitkomst worden getoetst aan de bruto inhoud in Tabel 3.

Als vooraf bekend is dat het Huis of het Privé-gedeelte wordt uitgevoerd en opgeleverd met sanitair dat meer dan de algemeen gebruikelijke hoeveelheden warm water verbruikt (bijvoorbeeld grote baden of een stortdouche), dan moet de capaciteit van de warmwatervoorziening daarop worden aangepast.

Meting wachttijd warm tapwater

Binnen 30 seconden na het opendraaien van de warmwaterkraan moet aan het tappunt een watertemperatuur bereikt zijn van 70% van de maximum temperatuurstijging, met een minimum van 45°C.

Voor warmwataansluitingen voor (vaat)wasmachines en badmengkranen (zonder douchemogelijkheid) geldt de wachttijdeis niet.

Voor het meten van de wachttijden gelden de volgende voorwaarden:

- Het meten gebeurt bij ten minste de warmwaterhoeveelheden zoals vermeld in Tabel 3. Deze hoeveelheden zijn gebaseerd op een gebruiksdruk van ten minste 100 kPa.
- De warmwaterinstallatie moet in bedrijf zijn, de boiler op temperatuur en de naverwarmer ingeschakeld, zodanig dat aan het tappunt ten minste een warmwatertemperatuur conform de eisen in de NEN 1006 (zie voetnoot 11) gerealiseerd kan worden.
- Het meten gebeurt zonder perlatoren en waterbesparende douchekoppen.
- De meting wordt uitgevoerd nadat er ten minste 30 minuten geen warm water getapt is.
- De meting wordt uitgevoerd bij een, op ontwerptemperatuur, verwarmde woning.
- De wachttijd moet per afzonderlijk tappunt worden gemeten.
- Er worden geen metingen uitgevoerd aan thermostatische mengkranen.

Ventilatie

Aanvullend op de ventilatie-eisen zoals vermeld in het van toepassing zijnde BB/Bbl, moeten onderstaande ruimten voorzien zijn van een natuurlijke of mechanische ventilatievoorziening met een capaciteit van ten minste 7 dm³/s:

- (een) opstelruimte(n) voor wasautomaat en/of wasdroger;
- (een) bergruimte(n).

¹ Bedoeld wordt de versie van het BB/het Bbl die van toepassing is op de op het Huis of het Gebouw verkregen (omgevings)vergunning(en). Genoemde besluiten zijn te raadplegen via de website van de Rijksoverheid.

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 gedeponereerd onder nummer 136/1981. Als deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het certificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht geworden is.

³ Onder storm wordt verstaan: wind met een gemiddelde uurlijkse snelheid van meer dan 17 m/sec.

⁴ 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.

⁵ Zie artikel 3 sub m van deze Bijlage A.

⁶ Het aanbrengen van een warmte-afgiftesysteem in enige ruimte is een zaak tussen de Ondernemer en de Verkrijger. De aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie in een Huis, een Privé-gedeelte en/of in een gemeenschappelijke ruimte is geen minimumeis op grond van het BB/het Bbl en/of de Regeling.

⁷ Waar gesproken wordt van 'ISSO-publicatie 51' wordt bedoeld op de versie van deze norm, zoals geldend drie maanden vóór de datum van de aanvraag van de verkregen (omgevings)vergunning.

⁸ Zekerheidsklasse A moet worden toegepast, tenzij aangetoond kan worden dat een andere zekerheidsklasse verantwoord is.

⁹ Geldt niet voor thermostatische mengkranen.

¹⁰ Doorstroomtoestellen zijn combiketels, alsook toestellen met een relatief groot vermogen inclusief een boiler met kleine inhoud, ten behoeve van het continu tappen van warm water.

¹¹ Conform de NEN 1006 moet de warmwatertemperatuur aan het mengtoestel of het tappunt in een woninginstallatie zonder circulatie ten minste 55°C zijn. Als er wel sprake is van circulatie of van een collectief leidingnet dan moet de temperatuur ten minste 60°C zijn.

Bij installaties met circulatie moet de temperatuur van het water in de retourleidingen ten minste 60°C zijn.

¹² Bij 2 of meer badruimten gelden de genoemde waarden voor bad en douche ook bij gelijktijdig gebruik van maximaal 2 tappunten (voor de in die ruimten gelegen bad- en/of douchevoorzieningen), tenzij dit nadrukkelijk is uitgesloten.