

Informatieblad

Aanvullende garantiemodule

‘Energie Prestatie Garantie t.b.v. bouwondernemingen

Versie 01-01-2020

1. Garantie

Met inachtneming van enerzijds de opwekcapaciteit van de zich op het perceel van de onderhavige woning/het privé-gedeelte bevindende energieopwekkers en anderzijds van het energieverbruik van de gebouwgebonden installaties (verwarmen/koelen, ventilatie en warm tapwater), is de beschikbare energiecapaciteit ten behoeve van het gebruiksgebonden verbruik, onder na te melden uitgangspunten, minimaal:

- 3.150 kWh per jaar (bij vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen)
- 2.700 kWh per jaar (bij rijwoningen (rijen van meer dan 2 woningen), inclusief hoekwoningen)
- 1.780 kWh per jaar (bij appartementen)

(Bij afwijkende situaties die niet onder bovenste uitgangspunten vallen, beslist Woningborg over de hierboven bedoelde beschikbare energiecapaciteit, e.e.a. in overleg met de Ondernemer.)

De uitgangspunten zoals hiervoor bedoeld, zijn:

- De voor de berekeningen gebruikte uitgangspunten worden vastgelegd en omvatten:
 - De ontwerp ruimtetemperatu(u)r(en)
 - Het ontwerp warmwatergebruik
- De voor de woning/het privé-gedeelte benodigde energie wordt op het onderhavige perceel opgewekt.
- De woning/het privé-gedeelte is uitgevoerd als ‘All electric’ concept.
- In de woning/het privé-gedeelte wordt gescheiden vastgelegd wat de hoeveelheid inkomende stroom (de op het perceel opgewekte energie) bedraagt alsmede de hoeveelheid verbruikte gebouwgebonden energie en de verbruikte gebruiksgebonden energie.
- Monitoring van de meters in de woning/het privé-gedeelte alsmede van de gebouwgebonden installaties gedurende de looptijd van de garantie zowel door de Ondernemer als door Woningborg. E.e.a. in het kader van de beoordeling van klachten.
- Behoudens de apparatuur ten behoeve van de monitoring, mag er geen sprake zijn van aan de Verkrijger verhuurde installaties¹ of leaseconstructies en moet het e.e.a. derhalve aan hem in eigendom toebehoren.
- De beschikbare energiecapaciteit ten behoeve van het gebruiksgebonden verbruik wordt berekend over een gemiddelde periode van 3 aaneengesloten jaren, gerekend vanaf de datum van oplevering van de woning/het privé-gedeelte.
- Gedurende de periode van de Energie Prestatie Garantie (EPG) c.q. waarborg is de Verkrijger verplicht een service- en onderhoudscontract te sluiten voor de gebouwgebonden installaties.
- De EPG is gekoppeld aan de afgifte van een Woningborg-certificaat.
- De EPG is overdraagbaar bij eigendomsoverdracht van de woning mits aantoonbaar onderhoud is uitgevoerd.
- De EPG, alsmede de garantie op de prestaties van de installaties ten behoeve van verwarmen/koelen, ventilatie en warm tapwater, duurt 10 jaar, ingaande op de datum van oplevering van de woning/het privé-gedeelte.
- Deze door de Ondernemer verstrekte EPG wordt door Woningborg gedurende de looptijd van de garantie gewaarborgd.

¹ Dit zijn installaties ten behoeve van verwarmen/koelen, warmtapwaterbereiding en ventilatie.

- De standaardklimaatcondities in Nederland als vastgelegd in de NEN-5060 (Hygrothermische eigenschappen van gebouwen - Referentieklimaatgegevens). Deze norm is ook de basis voor de NEN-7120, energie prestatie van gebouwen (EPC berekening).

2. Definities

Aanvullende technische plantoets

In aanvulling op de reguliere technische plantoets, zal vooraf worden beoordeeld of de te garanderen prestaties behaald zullen worden. Deze aanvullende technische plantoets bestaat uit:

- Toetsing van de energieprestatieberekening: PHPP ((PassivHaus Projectierungs Paket) of nZEB (nearly Zero Energy Building).
- Installatietechnische toets bestaande uit: Technische ontwerp o.b.v. Publicatie GIW/ISSO 2008.
- Bouwkundige toets energetische onderdelen (schil, luchtdichtheid, diverse isolatiewaardes) op basis van de Woningborg criteria van goed en deugdelijk werk.

Voorspellen energiebehoefte woning/privé-gedeelte

Hiervoor is het noodzakelijk om een energieprestatieberekening (PHPP of nZEB) te toetsen. Hieruit moet onomstotelijk blijken dat de hoeveelheid opgewekte energie toereikend is om uiteindelijk een gegarandeerde hoeveelheid gebruiksgebonden energie beschikbaar te hebben en de gebouwgebonden installaties te laten functioneren.

Gebouwgebonden energie

Het energieverbruik door gebouwgebonden installaties (verwarmen/koelen, ventilatie en warm tapwater).

Gebruiksgebonden energie

Het totale energieverbruik minus het gebouwgebonden energieverbruik.

Verlengde garantie op de prestaties van de gebouwgebonden installaties

De 10-jaars garantie op de prestaties van de gebouwgebonden installaties (verwarmen/koelen, ventilatie en warm tapwater).

Monitoring

De monitoring moet dusdanig zijn ingericht dat bij klachten, op basis van de data, beoordeeld kan worden of deze ten opzichte van het geprognosticeerde verbruik terecht zijn (Verkrijger komt in aanmerking voor herstel of compensatie) of niet (oorzaak ligt in hoger verbruik door bijvoorbeeld hogere instelling ruimtetemperaturen of meer verbruik warm water).

De noodzakelijke monitoring van de gebouwgebonden installaties moet minimaal bestaan uit:

- Data verzamelen & rapportages genereren en lezen log files.
- Controle aspecten:
 - Buitentemperatuur;
 - Warm watervrijgave;
 - Boiler comfortknop ingeschakeld of niet;
 - Hoe ver wordt boiler leeg getapt;
 - Ruimtetemperatu(u)r(en) (instelwaardes).

Deze monitoring moet rechtstreeks vanaf de betreffende installaties gekoppeld zijn aan een extern monitoringsysteem, welk systeem door de Ondernemer, Woningborg en de betreffende installateur uit te lezen moet zijn.

De monitoring dient te voldoen aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Instelwaardes

Het geprognosticeerde verbruik van de gebouwgebonden installaties wordt mede bepaald door het gebruik. Voor de berekening van de energiebehoefte dient men instelwaardes te benoemen op basis waarvan geprognosticeerd verbruik is berekend. Deze waardes betreffen ruimtetemperatu(u)r(en) en hoeveelheid warm water van een bepaalde temperatuur/dag.

Minimaal haalbare temperaturen

Conform GIW/ISSO 2008; deze temperaturen moeten in de desbetreffende ruimtes minimaal behaald kunnen worden.

Beschikbare hoeveelheid gebruiksgebonden energie

Het minimaal aantal beschikbare kWh's per jaar voor gebruiksgebonden energie bedraagt:

- 3.150 kWh per jaar (bij vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen)
- 2.700 kWh per jaar (bij rijwoningen (zijnde rijen van meer dan 2 woningen), inclusief hoekwoningen)
- 1.780 kWh per jaar (bij appartementen)

(Bij afwijkende situaties die niet onder bovenste uitgangspunten vallen beslist Woningborg over de hierboven bedoelde beschikbare energiec capaciteit, e.e.a. in overleg met de Ondernemer.)

E.e.a. wordt beoordeeld op basis van een gemiddelde van 3 aaneengesloten jaren, te rekenen vanaf de oplevering van de woning/het privé-gedeelte. Zie ook "Eerste stookseizoen".

Dit houdt in dat er de eerste 3 jaar geen compensatie wordt uitgekeerd. Wanneer dan blijkt dat in deze periode de gegarandeerde gebruiksgebonden hoeveelheid elektriciteit niet beschikbaar is geweest, zal op basis van de data en een beoordeling ter plaatse door de Ondernemer gezocht worden naar een oorzaak. Wanneer deze oorzaak niet wordt gevonden, kan er gekozen worden voor het verhogen van de opwekcapaciteit of om de klacht aan te houden tot de periode van 3 jaar is doorlopen, zodat het gemiddelde kan worden bepaald en er gecompenseerd kan worden.

Eerste stookseizoen

In het eerste stookseizoen zal vanwege het droogstoken van de woning/het privé-gedeelte het energieverbruik hoger zijn. Dat is normaal bij een nieuw opgeleverde woning/privé-gedeelte. Voor de EPG moet hiermee rekening worden gehouden. Aangevoerd moet worden dat er in de PV cellen een aanvang overcapaciteit bestaat (rekening houdend met de degeneratie van de panelen over een periode van 10 jaar) welke als resultaat heeft dat het "droogstoken" van de woning/het privé-gedeelte niet leidt tot het niet voldoende beschikbaar hebben van gebruiksgebonden energie.

Alternatief hiervoor is het opnemen van een clause waarin wordt vastgelegd dat een negatieve afwijking t.o.v. de gegarandeerde hoeveelheid gebruiksgebonden energie in het eerste jaar na oplevering tot 30% de eigenaar geen recht geeft op vergoeding.

Compensatie

Blijkt dat, ondanks dat instelwaarden qua ruimtetemperaturen en warmwater niet zijn overschreden, er niet voldoende gebruiksgebonden energie beschikbaar is geweest, dan komt de Garantiegerechtigde in aanmerking voor compensatie (ter finale kwijting) ter hoogte van het verschil t.o.v. de initieel gegarandeerde hoeveelheid gebruiksgebonden energie over de resterende looptijd van de garantie, gerekend vanaf 1 jaar voor de datum waarop de klacht is gemeld.

Service- en onderhoudscontract

Het presteren van de gebouwgebonden installaties is gedeeltelijk afhankelijk van de staat van onderhoud van de diverse onderdelen. Voorwaarde is dan ook dat de Verkrijger een service- en onderhoudscontract afsluit voor de gebouwgebonden installaties voor de duur van de garantie (10 jaar na oplevering). Binnen dit contract moet er sprake zijn van periodiek onderhoud en het verhelpen van storingen. Service en onderhoud dienen de beoogde werking van de installaties (vermogens; rendementen) op peil te houden.

Bij de beoordeling van een klacht aangaande het niet genoeg beschikbaar zijn van gebruiksgebonden energie, zal de Verkrijger moeten aantonen, bijvoorbeeld middels facturen en werkbonden e.d., dat onderhoud is uitgevoerd.

3. Waarborg

De onder 1. Garantie genoemde garanties worden door Woningborg gewaarborgd.

Beoordeling van wel of niet voldoen, geschiedt op basis van monitoringsdata en eventuele beoordeling ter plaatse.

De Verkrijger is verplicht hieraan medewerking te verlenen. Bij niet-medewerking vervalt het recht op compensatie en/of herstel.

Beroep op de waarborg

Een beroep op de waarborg als omschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020 door de Verkrijger, is voor deze aanvullende module "Energie Prestatie Garantie" slechts mogelijk indien de Verkrijger Garantiegerechtigde is in de zin van voornoemde regeling en deze aanvullende garantiemodule door Woningborg N.V. specifiek op het aan de Verkrijger afgegeven Woningborg-certificaat van toepassing is verklaard.

Afwikkeling

Bij faillissement van de Ondernemer tijdens de uitvoeringsfase

Uitvoering van de Insolventiewaarborg middels afbouw zal geschieden conform de voorwaarden van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020 (op basis van hetgeen is aangemeld bij Woningborg en het eventueel tussen de Ondernemer en de Verkrijger schriftelijk overeengekomen meer- en minderwerk incl. de EPG).

Bij klachtmeldingen binnen 3 jaar na oplevering

Wanneer de minimale comforteisen niet gehaald worden (tochtklachten, koudeval, ruimtetemperaturen e.d.), zullen deze de eerste 2 jaar en 3 maanden na oplevering conform de reguliere garantiebepalingen uit de Woningborg Garantie- en waarborgregeling behandeld worden. Hierna geldt alleen nog verlengde garantie op het presteren van de gebouwgebonden installatieonderdelen.

Wanneer er een vermoeden is dat de hoeveelheid voor gebruiksgebonden verbruik niet toereikend is, zal dit beoordeeld worden aan de hand van de monitoringsdata. Wanneer blijkt dat de gebouwgebonden installaties te veel verbruiken, zijn de opties:

- Installatie aanpassen.
- Opwekking hoeveelheid alternatieve energie ophogen (bijv. bijplaatsen zonnepanelen).
- Bij geen duidelijke oorzaak monitoren tot een periode van 3 jaar. Wanneer blijkt dat over een periode van 3 jaar te weinig energie voor gebruiksgebonden gebruik beschikbaar is geweest, dit verschil compenseren. Dan alsnog kiezen voor één van bovengenoemde opties.

Bij klachtmeldingen tussen 4e en 10e jaar

Er kan alleen nog een beroep worden gedaan op de EPG wanneer:

- Comfortwaarden niet worden behaald doordat een gebouwgebonden installatiedeel onherstelbaar is uitgevallen. (storingen worden verholpen onder het service- en onderhoudscontract)
- Wanneer blijkt dat de hoeveelheid voor gebruiksgebonden verbruik niet toereikend is. (Dit beoordelen aan de hand van de monitoringsdata). Wanneer blijkt dat de gebouwgebonden installaties te veel verbruiken, zijn de opties:
 - Installatie aanpassen.
 - Opwekking hoeveelheid alternatieve energie ophogen (bijv. bijplaatsen zonnepanelen).
 - Compenseren van het verschil tussen de gegarandeerde en de werkelijk beschikbare hoeveelheid gebruiksgebonden energie tot maximaal 10 jaar na oplevering.

4. Uitsluitingen

Een beroep op de EPG is, naast de in de toepasselijke Woningborg Garantie- en waarborgregeling genoemde uitsluitingen, niet mogelijk in geval van:

- Onjuist gebruik van de woning/het privé-gedeelte.
- Geen of onvoldoende onderhoud.
- Geen toestemming voor monitoring.
- Overschrijding instelwaarden.
- Vervangen, verplaatsen of wegnemen onderdelen van de woning/het privé-gedeelte, tenzij dit ten gevolge van regulier onderhoud is gebeurd.
- Moedwil.

Bij het vergroten, veranderen of verbouwen van de woning/het privé-gedeelte na oplevering dient dit (vooraf) aan de Ondernemer gemeld te worden en dient aangetoond te worden dat de woning/het privé-gedeelte na de vergroting, verandering of verbouwing blijft voldoen aan de voorwaarden en uitgangspunten zoals vermeld in deze module. Aan deze toetsing kunnen kosten verbonden zijn.

5. Schaderegeling

Op basis van de aanvullende garantiemodule 'Energie Prestatie Garantie' van Woningborg kan er vanaf 3 maanden na oplevering een beroep op Woningborg gedaan worden inzake het uitvoeren van een bemiddeling. Indien dat onverhoopt niet tot een voor partijen bevredigende oplossing leidt, kunnen partijen zich wenden tot de Raad van Arbitrage voor de Bouw. Wanneer de Ondernemer na een veroordelend vonnis niet binnen de gegeven hersteltermijn het vonnis nakomt, kan de Verkrijger een beroep op de waarborg doen bij Woningborg.