

# Informatieblad

## Aanvullende garantiemodule

### Energie Prestatie Garantie

#### t.b.v. bouwondernemingen

Versie 01-01-2017

#### 1. Garantie

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

- 3.150 kWh per jaar (bij (half) vrijstaande woningen)
- 2.700 kWh per jaar (bij rijwoningen, inclusief hoekwoningen)
- 1.780 kWh per jaar (bij appartementen)

#### De uitgangspunten zoals hiervoor bedoeld, zijn:

- De voor de berekeningen gebruikte uitgangspunten worden vastgelegd en omvatten:
  - De ontwerp ruimtetemperatuur
  - Het ontwerp warmwatergebruik
  - De voor verlichting berekende energiehoeveelheid.
- De voor de woning benodigde energie wordt op het onderhavige perceel opgewekt.
- De woning is uitgevoerd als All electric concept.
- In de woning 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 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.
- Er mag geen sprake zijn van aan de Verkrijger verhuurde installaties<sup>1</sup> of leaseconstructies. Slechts eigendom, behoudens de apparatuur t.b.v. de monitoring.
- De beschikbare energiec capaciteit ten behoeve van het gebruiksgebonden verbruik wordt berekend over een gemiddelde periode van 3 aaneengesloten jaren, gerekend vanaf de oplevering van de woning / het privé-gedeelte.
- Gedurende de periode van de Energie Prestatie Garantie c.q. waarborg is de Verkrijger verplicht een service- en onderhoudscontract te sluiten voor de gebouwgebonden installaties.
- De in deze bepaling bedoelde garantie is overdraagbaar bij eigendomsoverdracht van de woning mits aantoonbaar onderhoud is uitgevoerd.
- Deze garantie is gekoppeld aan afgifte van een Woningborg-certificaat.
- Deze garantie, alsmede die 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 Energie Prestatie Garantie wordt door Woningborg gedurende de looptijd van de garantie gewaarborgd.
- De standaardklimaatcondities in Nederland als vastgelegd in de NEN-5060 (Hygrothermische eigenschappen van gebouwen - Referentieklimaatgegevens). Deze norm is ook de basis voor NEN-7120, energie prestatie van gebouwen (EPC berekening).

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

## 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: EPC (Energieprestatiecoëfficiënt), PHPP ((PassivHaus Projectierungs Paket) of vabi (software voor gebouwprestaties bestaande gebouwen) 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

Hiervoor is het noodzakelijk om een energieprestatieberekening (EPC, PHPP of vabi 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, warm tapwater en verlichting).

### 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

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 generen en lezen log files
- Controle aspecten:
  - Buitentemperatuur
  - Warm watervrijgave
  - Boiler comfortknop ingeschakeld of niet
  - Hoe ver wordt boiler leeg getapt
  - Ruimtetemperatuur(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.

### 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 ruimtetemperatuur(en) en hoeveelheid warm water van een bepaalde temperatuur / dag, als mede het berekend energiegebruik voor verlichting.

### 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 (half) vrijstaande woningen)
- 2.700 kWh per jaar (bij rijwoningen, inclusief hoekwoningen)
- 1.780 kWh per jaar (bij appartementen)

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

Alternatief hiervoor is het opnemen van een clausule 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, komt eigenaar / gebruiker van de woning 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 één 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 het door de Verkrijger afsluiten van een service- en onderhoudscontract voor de gebouwgebonden installaties voor de duur van de garantie (10 jaar na oplevering). Service en onderhoud dienen de beoogde werking van de installaties (vermogens; rendementen) op peil te houden.

Binnen dit contract moet er sprake zijn van periodiek onderhoud en het verhelpen van storingen.

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 "garantie" genoemde garanties worden door Woningborg gewaarborgd.

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

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 2016 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 Certificaat van toepassing is verklaard.

### **Afwikkeling**

#### **Bij faillissement van de Ondernemer tijdens de uitvoeringsfase**

Afbouw conform de voorwaarden van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016 (op basis van hetgeen is aangemeld bij Woningborg en eventueel tussen de Ondernemer en de Verkrijger schriftelijk overeengekomen meer- en minderwerk incl. Energie Prestatie Garantie).

#### **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 garantie- en waarborgregeling van het reguliere nieuwbouwcertificaat 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. (bv. 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 Energie Prestatie Garantie 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. (bv. bijplaatsen zonnepanelen)
  - Compenseren van het verschil tussen de gegarandeerde en de werkelijk beschikbare hoeveelheid gebruiksgebonden energie tot maximaal 10 jaar na oplevering.

#### **4. Uitsluitingen**

Naast de in de toepasselijke garantie- en waarborgregeling genoemde uitsluitingen:

- Onjuist gebruik van de woning
- In geval van onvoldoende onderhoud
- Geen toestemming voor monitoring
- Bij overschrijding instelwaardes
- Vervangen, verplaatsen of wegnemen onderdelen van de woning
- Moedwil

#### **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. 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.