

# Bijlage A

(als bedoeld in artikel 9 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 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 Transformatie 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

1.1. Het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw voldoet/voldoen aan de toepasselijke eisen uit het Bouwbesluit (BB)/het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)<sup>1</sup> 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.

1.2.1. Is op de op het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw verkregen vergunning(en) het BB van toepassing, dan zal/zullen het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw, in aanvulling op het gestelde in artikel 1.1. van deze Bijlage, voor de onderstaande afdelingen en/of artikelen voldoen aan de eisen voor nieuwbouw:

- a. Afdeling 2.15 Inbraakwerendheid.
- b. Afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten, waarbij wordt uitgegaan van het niveau van eisen dat 5 dB(A) lager is dan het aangegeven niveau.
- c. Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties.
- d. Afdeling 3.3 Beperking van galm.
- e. Afdeling 3.4 Geluidwering tussen ruimten, waarbij wordt uitgegaan van het niveau van eisen dat 5 dB(A) lager is dan het aangegeven niveau.
- f. Afdeling 3.5 Wering van vocht.
- g. Artikel 5.3 Thermische isolatie, waarbij wordt uitgegaan van een warmteweerstand van minimaal 2,5 m<sup>2</sup>.K/W en van een warmtedoorgangscoefficiënt van ten hoogste 4,2 W/m<sup>2</sup>.K.
- h. Afdeling 6.12 Veilig onderhoud gebouwen.

1.2.2. Is op de op het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw verkregen vergunning(en) het Bbl van toepassing, dan zal/zullen het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw, in aanvulling op het gestelde in artikel 1.1. van deze Bijlage, voor de onderstaande paragrafen en/of artikelen voldoen aan de eisen voor nieuwbouw:

- a. Paragraaf 4.2.16 Inbraakwerendheid.
- b. Paragraaf 4.3.2 Bescherming tegen geluid van bouwwerkinstallaties.
- c. Paragraaf 4.3.3 Beperking van galm.
- d. Paragraaf 4.3.4 Geluidwering tussen ruimten, waarbij wordt uitgegaan van het niveau van eisen dat 5 dB(A) lager is dan het aangegeven niveau.
- e. Paragraaf 4.3.5 Wering van vocht.
- f. Artikel 4.152 (warmteweerstand) en artikel 4.153 (warmtedoorgangcoëfficiënt), waarbij wordt uitgegaan van een warmteweerstand van minimaal 2,5 m<sup>2</sup>.K/W en van een warmtedoorgangcoëfficiënt van ten hoogste 4,2 W/m<sup>2</sup>.K.
- g. Paragraaf 4.7.11 Veilig onderhoud gebouwen.

## **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 plafondafwerkingen 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 schaden 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. Schaden 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.
- Molest<sup>2</sup>.
- Overstroming en/of voor de Ondernemer redelijkerwijs niet te voorzien veranderingen in de grondwaterstand.
- Storm<sup>3</sup>.
- Stuifneeuw.
- 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 carports<sup>4</sup>).
- 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.

---

<sup>1</sup> 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. Is er sprake van een monument dan zijn de eventuele voorschriften hieromtrent in de verkregen vergunning(en) leidend.

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Onder carport wordt verstaan: een op zich zelf 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.