



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)' 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 garantie-onderdeel 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 buiten-ruimte.
- 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 veiligheids-toepassingen 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 verhardingskrimping 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. Oppervlakteververing, 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.²
 - Overstroming en/of voor de Ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand.
 - Storm.³

- 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 aangebracht,⁶ 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 kranen⁹) van het Huis of het Privé-gedeelte per tappunt, voor zover aangebracht, voldoen aan de navolgende uitgangspunten.

A. Bij toepassing van een doorstroomtoestel ¹⁰

- a) Warmwatertemperatuur: minimaal 55°C¹¹, te bereiken binnen 120 seconden.
- b) Wachttime 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

Tappunt	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 opwarmtime 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).