



# Bijlage A

(als bedoeld in artikel 9 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021)

Versie 01-07-2021

## Definities

Voor de definitie van 'Certificaat', 'Huis', 'Garantiegerechtigde', 'Garantienormen', 'Gebouw', 'Gemeenschappelijke gedeelten', 'Ondernemer', 'Overeenkomst', 'Privé-gedeelte' en 'Regeling' wordt verwezen naar de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 (officiële tekst). Waar in deze Bijlage A geen beperkingen zijn opgenomen, geldt de inhoud van de navolgende artikelen voor zowel Huizen als 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<sup>1</sup> en, onder redelijkerwijs te voorziene omstandigheden, aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Een en ander voor zover er in de voor het Huis c.q. Gebouw verleende vergunning(en), het Certificaat, de Regeling en/of deze Bijlage A geen beperkingen zijn opgenomen en/of er geen andere afspraken zijn gemaakt tussen Ondernemer en Garantiegerechtigde ter zake van minderwerk en/of cascobouw.

## Garantietermijnen

### Artikel 2

2.1 Met uitzondering van de in dit artikel onder 2.3 vermelde kortere termijnen, bedraagt de garantietermijn zes (6) jaar.

2.2 In het geval er zich ernstige gebreken voordoen, geldt een termijn van tien (10) jaar. Een ernstig gebrek is slechts als ernstig aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt en/of het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw ongeschikt maakt voor zijn bestemming.

2.3 De duur van de garantie is voor de onderstaande onderdelen beperkt:

- a. Tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen tot één (1) jaar. Deze termijn gaat in één (1) jaar na ingang van de garantietermijn, echter onverminderd de garantietermijn van zes (6) jaar voor het herstel van hinderlijke gevolgen van het kromtrekken.
- b. Voor het schilderwerk (silicaatverf op metselwerk of betonwerk daaronder begrepen) tot één (1) jaar na ingang van de garantietermijn c.q. één (1) jaar na voltooiing van het schilderwerk. Indien de schade aan het schilderwerk een bouwkundige oorzaak heeft geldt de garantietermijn van zes (6) jaar.
- c. Voor hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten behorend bij het Huis c.q. Privé-gedeelte, tot één (1) jaar.
- d. Voor de buitenriolering (vanaf vijftig (50) cm buiten de gevellijn tot aan de erfgrans), tot twee (2) jaar.
- e. Voor liften, tot twee (2) jaar, mits in deze garantieperiode het voor liftinstallaties noodzakelijke onderhoud (de verplichte periodieke keuringen daaronder begrepen) is uitgevoerd, anders zijn de liften uitgesloten van de garantie.
- f. Voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie, tot zes (6) maanden.
- g. Alle overige installatietechnische voorzieningen, inclusief ventilatie toevoerroosters, leidingwerk (waaronder ook begrepen loze leidingen en/of leidingen en voorzieningen voor datacommunicatie) en tappunten, maar met uitzondering van de binnenriolering waarvoor de garantietermijn van zes (6) jaar geldt, tot twee (2) jaar.
- h. Voor sanitair (inclusief bevestigingsmiddelen), tot één (1) jaar.
- i. Voor wand-, vloer-, trap- en plafonduafwerkingen binnen het Gebouw die geen constructieve functie hebben en behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar, indien en voor zover niet uitgezonderd in artikel 3 dan wel zoveel korter als geldt ingevolge artikel 2.3 letter b.
- j. Voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken behorend tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar.
- k. Voor zonweringen, tot twee (2) jaar (tot een maximale gemiddelde uurlijkse windsnelheid van 8 m/sec).
- l. Voor kitwerk zonder waterkerende functie, tot twee (2) jaar.
- m. Voor de vloerafwerking op een constructief met het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw verbonden buitenruimte, tot twee (2) jaar.

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

## Garantie-uitsluitingen

### Artikel 3

De navolgende onderdelen zijn uitgesloten van de garantie:

- a. Gemeenschappelijke en centrale antenne-inrichtingen.
- b. Dakbedekking van niet aangebouwde bijgebouwen en/of andere opstallen bij een Huis c.q. Gebouw die niet één geheel vormen met het Huis c.q. Gebouw en/of niet op het erf van het Huis c.q. Gebouw zijn gesitueerd.
- c. Geringe scheurvorming die het gevolg (of mede het gevolg) is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal, van invloeden van buitenaf, dan wel van normale zetting van het Huis c.q. het Gebouw, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de constructie.
- d. Alle voorzieningen buiten het Huis c.q. Gebouw met uitzondering van die onderdelen die op hetzelfde erf gesitueerd zijn en constructief met het Huis c.q. Gebouw verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering. Alle op zichzelf staande en op hetzelfde erf gesitueerde opstallen (zoals bergingen, garages en carports<sup>2</sup>) worden in dit kader niet aangemerkt als voorziening buiten het Huis c.q. Gebouw.
- e. 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).
- f. Scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden.
- g. Behangwerk.
- h. Oppervlakteverwerking, vlekvorming en/of verkleuring van materialen.
- i. Tocht die uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie.
- j. Condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
- k. Gebreken aan enkel- en isolatieglas (inclusief thermische breuk), tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
- l. Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten in of aan de Gemeenschappelijke gedeelten.
- m. Schaden die het gevolg zijn van:
  - brand, als omschreven in de beurs-brandpolis, waarmee is gelijkgesteld blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade;
  - atoomkernreacties;
  - overstroming en/of voor de Ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand;
  - extreme weersinvloeden, onverminderd de eis van goed en deugdelijk werk ten aanzien van de bouwkundige constructie;
  - van buiten komend onheil;
  - molest<sup>3</sup>;
  - aardbeving of vulkanische uitbarsting;
  - stuifsnieuw;
  - storm<sup>4</sup>;
  - asbest.
- n. Gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet of niet op de juiste wijze onderhouden van het Huis/het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten.
- o. Gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit, dat het Huis/het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is/zijn gebruikt.
- p. Gebreken aan materialen, constructies en indeling van het Huis/het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten welke niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schaden die van het voorgaande het gevolg zijn. Deze uitsluiting geldt niet voor gebreken aan materialen die door de Verkrijger aan de Ondernemer ter beschikking zijn gesteld ter zake waarvan de Ondernemer niet tijdig voor de aanwending schriftelijk aan de Verkrijger heeft meegedeeld, dat de Regeling daarop niet van toepassing zal zijn.
- q. Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) alsmede door derden (bijvoorbeeld energiebedrijven) geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld warmtepompen, WKO-installaties). Deze uitsluiting geldt niet voor bronnen die eigendom zijn van de Verkrijger(s) en zich op en/of onder het perceel van het Huis c.q. Gebouw bevinden (bodemwisselaars of open bronnen) indien er warmtepompen worden toegepast.
- r. 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.
- s. Esthetische kwesties.

- t. Geschillen op grond van de Overeenkomst (zoals bijvoorbeeld geschillen met betrekking tot perceelsgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leverings-geschillen).
- u. (Mechanische) beschadigingen.

## Verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie en ventilatie

### Artikel 4

In aanvulling op afdeling II van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 garandeert de Ondernemer het volgende:

#### Verwarmingsinstallatie

De verwarmingsinstallatie<sup>5</sup>, al dan niet gecombineerd met een warmwaterinstallatie, van het Huis c.q. Privé-gedeelte, moet - bij gelijktijdig functioneren van alle onder verantwoordelijkheid van de Ondernemer geplaatste verwarmingselementen of inblaasroosters ten behoeve van luchtverwarming met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen - voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a) Voor de volgende ruimten, voor zover daarin door de Ondernemer een verwarmingselement of inblaasrooster ten behoeve van luchtverwarming is aangebracht<sup>6</sup>, dient de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C, ten minste te zijn:

Ruimte	Temperatuur in °C
Verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte. Verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken.	22°C
Verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, 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, dienen onder ontwerpcondities vorstvrij (5°C) te 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 dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 517 – Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen<sup>8</sup>.

#### Tapwaterinstallatie van een Huis c.q. Privé-gedeelte

Het vermogen van de warmwaterinstallatie dient zodanig gedimensioneerd te zijn dat gedurende 24 uur per etmaal warmwater 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;
- bij toepassing van een bad: een badinhoud van 200 liter hetgeen gevuld is met 114 liter gemengd water van 40°C.

Om hieraan te voldoen dient tevens uitgegaan te worden van de onderstaande uitgangspunten.

De tapwaterinstallatie (inclusief de kranen)<sup>9</sup> van het Huis c.q. Privé-gedeelte dient per afzonderlijk tappunt, voor zover aangebracht, te voldoen aan het volgende.

### A. Bij een doorstroomtoestel

Doorstroomtoestellen zijn combiketels, alsmede toestellen met een relatief groot vermogen inclusief een boiler met kleine inhoud, ten behoeve van het continu tappen van warmwater. Indien een doorstroomtoestel wordt toegepast gelden de volgende uitgangspunten:

- Warmwatertemperatuur: minimaal 55°C<sup>10</sup>, te bereiken binnen 120 seconden.
- Wachttijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45°C: maximaal 30 seconden.
- De waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater in liters per minuut, alsmede voor het product van de hoeveelheid in liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warmwater, moeten bij afzonderlijk gebruik<sup>11</sup> van de tappunten ten minste zijn:

Tappunt	Ltr/min (minimale tapcapaciteit bij 70°C)	Ltr/min (minimale tapcapaciteit bij minimale temperatuur van 55°C)	Product (temperatuur in °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 een voorraadboiler

Indien een warmwatervoorraadboiler wordt toegepast gelden naast het gestelde onder A. (sub a, b en c) tevens de volgende uitgangspunten:

- De minimale inhoud van een boiler dient te voldoen aan de in onderstaande tabel vermelde hoeveelheid (in liters) en is gebaseerd op een warmwatertemperatuur van 55°C en een nuttige inhoud van 80%.

Bij een afwijkende nuttige inhoud van de boiler mogen de waarden voor de boilerinhoud in de tabel worden gecorrigeerd.

De nuttige 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 ltr./min. 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 nuttige inhoud) kan de uitkomst worden getoetst aan de bruto inhoud in de tabel.

Aantal personen	Bruto boilerinhoud in liters					
	Geen douche-WTW		Toepassing douche-goot WTW		Toepassing douche-pijp WTW	
	douche	bad	douche	bad	douche	bad
1 en 2	107	162	83	150	66	142
3	148	203	111	179	87	162
4	192	247	143	210	110	185
5	239	295	178	246	137	213
6	287	343	214	281	164	240

De tabel is gebaseerd op:

- Het aantal personen per woning is gelijk aan het aantal slaapkamers +1;
- Bij grotere woningen (> 6 personen) dienen de waarden bepaald te worden middels extrapolatie;
- Bij toepassing van douche en bad uitgaan 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;
- Indien een afwijkende temperatuur wordt ingesteld dienen de waarden in de tabel te worden gecorrigeerd;
- 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).

### Meting wachttijd warm tapwater

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

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

Voor het meten van de wachttijden gelden de volgende voorwaarden:

- Meten bij ten minste de warmwaterhoeveelheden zoals vermeld in voorgaande tabel, welke hoeveelheden zijn gebaseerd op een gebruiksdruk van ten minste 100 kPa.
- De warmwaterinstallatie dient in bedrijf te zijn / de boiler op temperatuur / de naverwarmer ingeschakeld, zodanig dat aan het tappunt ten minste een warmwatertemperatuur conform de eisen in de NEN 1006 (zie voetnoot 10) gerealiseerd kan worden.
- Meten zonder perlators en waterbesparende douchekoppen.
- Meting uitvoeren nadat er ten minste 30 minuten geen warmwater getapt is.
- Meting uitvoeren bij een, op ontwerp temperatuur, verwarmde woning.
- Per afzonderlijk tappunt de wachttijd meten.
- Geen metingen uitvoeren aan thermostatische mengkranen.

### Ventilatie

Aanvullend op de ventilatie-eisen zoals vermeld in het van toepassing zijnde Bouwbesluit dienen onderstaande ruimten voorzien te zijn van een natuurlijke of mechanische ventilatievoorziening met een capaciteit van ten minste 7 dm<sup>3</sup>/s:

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

---

<sup>1</sup> Bedoeld wordt de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de op het Huis c.q. Gebouw verkregen vergunning(en). Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid.

<sup>2</sup> Onder carport wordt verstaan een op zich zelf staande overdekte vorstvrij gefundeerde constructie zonder wanden danwel 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.

<sup>3</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 gedeponneerd onder nummer 136/1981. Indien 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>4</sup> Onder storm wordt verstaan wind met een gemiddelde uurlijkse snelheid van meer dan 14 m/sec.

<sup>5</sup> Zie artikel 3 sub q van deze Bijlage A.

<sup>6</sup> Het aanbrengen van een warmte-afgiftesysteem in enige ruimte is een zaak tussen partijen, de aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie in een Huis/Privé-gedeelte en/of in een gemeenschappelijke ruimte is geen minimum eis op grond van het Bouwbesluit en/of de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

<sup>7</sup> Waar gesproken wordt van ISSO publicatie 51 wordt bedoeld op de versie van deze norm, zoals luidend op het tijdstip dat ligt drie maanden voor de datum van de aanvraag van de verkregen (omgevings)vergunning.

<sup>8</sup> Zekerheidsklasse A toepassen, tenzij aangetoond kan worden dat een andere zekerheidsklasse verantwoord is.

<sup>9</sup> Geldt niet voor thermostatische mengkranen.

<sup>10</sup> Conform de NEN 1006 dient de warmwatertemperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie zonder circulatie ten minste 55°C te zijn. Indien er wel sprake is van circulatie of van een collectief leidingnet dan geldt een minimale temperatuur van ten minste 60°C. Bij installaties met circulatie dient de temperatuur van het water in de retourleidingen ten minste 60°C te zijn.

<sup>11</sup> In het geval er sprake is van twee of meer badruimten gelden de genoemde waarden voor bad en douche ook bij gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten voor de in afzonderlijke ruimten gelegen bad- en/of douchevoorzieningen, tenzij dit uitdrukkelijk is uitgesloten.