

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	
VOORWOORD	2
GARANTIEREGELING VOOR EENGEZINSWONINGEN	
Definities	3
Inhoud van de regeling	4
AFDELING A - REGISTRATIE BOUWPLANNEN EN VERKRIJGING GARANTIECERTIFICAAT	
Artikel 1 - Melding plannen	5
Artikel 2 - Weigering van plannen	5
Artikel 3 - Garantiecertificaat	6
Artikel 4 - Afgifte/weigering, dan wel aanhouden aanvraag garantiecertificaat	7
AFDELING B - GARANTIE VAN DE ONDERNEMER	
Artikel 5 - Controle op uitvoering	8
Artikel 6 - Ingaan garantietermijn	8
Artikel 7 - Garantie en garantienormen	9
Artikel 8 - Garantietermijnen	10
Artikel 9 - Uitgesloten van garantie	11
Artikel 10 - Korting overige rechten en verplichtingen	12
Artikel 11 - Schademelding en Bindend Advies	12
AFDELING C - WAARBORGEN VAN DE VERZEKERAAR EN DE STICHTING	
Artikel 12 - Waarborg van de verzekeraar in geval van insolventie van de ondernemer met ingang van de garantietermijnen	15
Artikel 13 - Waarborg van de verzekeraar bij gebreken aan de woning na ingang van de garantietermijn	16
Artikel 14 - Bijzondere verplichtingen van de ondernemer in geval van schaderegeling	17
Artikel 15 - Overdracht van rechten van de garantierechtigde uit het garantiecertificaat	17
Artikel 16 - Slotbepaling	19
Artikel 17 - In werking treden van deze regeling	19
HOE TE HANDELEN BIJ GEBREKEN NA DE OPLEVERING	20
VERZOEK AAN DE ONDERNEMER TOT HERSTEL VAN GECONSTATEERDE GEBREKEN (voorbeeld brief)	21
REGLEMENT BINDEND ADVIES	22
VERZOEK VAN DE VERKRIJGER OM EEN BINDEND ADVIES (voorbeeld brief)	25
VERZOEK TOT OVERSCHRIJVING VAN DE RECHTEN VAN HET GARANTIECERTIFICAAT (voorbeeld brief)	26
WOON- EN ONDERHOUDSADVIEZEN	27

Voorwoord

De Stichting Garantie Woningbouw Jo Roelof Zeeman, opgericht op 7 mei 1982, heeft als doelstelling het bevorderen van een goede kwaliteit van de woningen die in Nederland worden gebouwd en waarbij Zeeman Vastgoed B.V. betrokken is en verantwoordelijk voor het ontwerp.

De bouw dient te geschieden onder directie en toezicht van Zeeman Architecten BNA b.v. of ZeemanVastgoed b.v. te Hoorn.

De samenstelling van het bestuur luidt als volgt:

De heer H. Wiegel	- voorzitter
De heer ir. C.J. Vriesman	- secretaris
De heer mr. J.J.H. Pop	- penningmeester
De heer J.R. Zeeman	- bestuurslid

De aangemelde plannen dienen, alvorens in behandeling te worden genomen, vergezeld te gaan van een toetsingsrapport door een technisch adviesbureau. Dit bureau toetst de plannen aan de hand van een door het bestuur van de stichting goedgekeurde checklist en op basis van het Bouwbesluit en de garantieregeling. Een accountant onderzoekt en controleert jaarlijks de gevolgde procedures.

De stichting biedt u hierbij de garantieregeling aan en verzoekt u deze regeling goed te lezen en te bewaren.

Wanneer geldt en waaruit bestaat die garantie?

Deze garantie is onderverdeeld in twee perioden, namelijk

- a. de periode tot de oplevering en
- b. de periode daarna.

In hoofdlijnen houdt dat in:

- ad. a. (periode 1.) de door u gekochte woning zal te allen tijde voor de prijs en volgens het bestek - genoemd in de koop-/aannemings overeenkomst - worden gebouwd en opgeleverd.
- ad. b. (periode 2.) na de oplevering zullen eventuele gebreken overeenkomstig het bij het garantiecertificaat gevoegde reglement worden verholpen.

De inhoudsopgave geeft u inzicht in de verschillende onderdelen waaruit het reglement bestaat, terwijl op de formulieren is vermeld tot wie u zich kunt wenden voor nadere inlichtingen en/of klachten.

Veel zorg is besteed aan de voorwaarden - en de controle op de naleving - van de garantieregeling; maar toch zal het succes het grootst zijn, indien van deze garantie geen - of bij hoge uitzondering - gebruik behoeft te worden gemaakt.

Veel is gegarandeerd, maar niet het geluk binnen uw woning; zelf dient u van uw "huis" een "thuis" te maken.

Het bestuur hoopt dat u daarin mag slagen.

Hoorn, september 2009.

Het bestuur:

voorzitter, H. Wiegel

secretaris, ir. C.J. Vriesman

Garantieregeling voor eengezinswoningen

Definities

In deze regeling wordt verstaan onder:

stichting: Stichting Garantie Woningbouw Jo Roelof Zeeman.

ondernemer: Zeeman Vastgoed B.V. en de met haar gelieerde ondernemingen, dan wel een ondernemer die door Zeeman Vastgoed B.V. wordt voorgedragen.

verzekeraar: N.V. Waarborgmaatschappij Stiwoga

directie: de directie van N.V. Waarborgmaatschappij Stiwoga

verkrijger: Degene, die met één van bovenbedoelde ondernemers een overeenkomst is aangegaan tot de bouw of levering van een te bouwen of nieuw gebouwde woning met het oogmerk die woning als eigenaar te bewonen of door verwanten in de rechte lijn en daarmee gelijkgestelden te laten bewonen.

garantierechtigde: De verkrijger in de zin van deze regeling, dan wel degene die anderszins ingevolge deze regeling de rechten van de verkrijger, welke uit deze regeling voortvloeien, kan uitoefenen.

woning: Een eengezinswoning.

bestuur: Het bestuur van de stichting.

register: Het door de stichting bijgehouden register van goedgekeurde bouwplannen, waarin de woningen zijn ingeschreven die onder de garantieregeling worden uitgevoerd en geleverd.

standaardvoorwaarden: De door de stichting vastgestelde en uitgegeven modelovereenkomst voor de bouw of levering van de woningen met de daarbij behorende algemene voorwaarden.

garantienormen: De onder artikel 7 van deze regeling omschreven normen waaraan een woning moet voldoen.

Bouwbesluit: Het met deze naam aangeduide besluit van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, houdende vaststelling van voorschriften met betrekking tot het bouwen van bouwwerken uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu, zoals deze luidt op de datum waarop de desbetreffende aanvraag bouwvergunning bij de gemeente is ingekomen.

trustee: Een instelling (i.c. de stichting) die onder eigen naam het beheer voert over een eigendom (i.c. een woning) - dan wel op wiens naam de eigendom wordt gesteld - ten behoeve van een derde.

Inhoud van de regeling

- 0.1. De ondernemer neemt op zich de woningen, die zijn ingeschreven in het register, te bouwen en/of te leveren en te garanderen als hierna is bepaald.
- 0.2. De stichting treedt in de uitvoering van deze regeling op als trustee van de garantiegerechtigden. Zij draagt als trustee ten behoeve van de garantiegerechtigden zorg voor de verkrijging en het beheer van de zekerheden, waaruit de in de regeling omschreven waarborgen voortvloeien.
- 0.3. De stichting is als trustee bij uitsluiting bevoegd om ten behoeve van de garantiegerechtigden de rechten uit de door de stichting als trustee bedongen zekerheden uit te oefenen, uit dien hoofde betalingen te doen en te ontvangen, kwijting te verlenen, regelingen te treffen, volmachten te verlenen, dadingen aan te gaan, en zowel verwerende als eisende te procederen.

Registratie bouwplannen en verkrijging garantiecertificaat

Afdeling A.

Artikel 1.

Melding plannen.

- 1.1. De ondernemer zal de door hem voorbereide plannen tot de bouw van één of meer woningen schriftelijk melden aan het bestuur voordat met de bouw hiervan een aanvang wordt gemaakt.
- 1.2. De melding zal geschieden door inzending van een volledig ingevuld planaanmeldingsformulier met de daarbij gevraagde bescheiden en omvat in ieder geval een nauwkeurige omschrijving van de woningen met onder meer de van overheidswege benodigde goedgekeurde tekeningen; de vermelding van de aannemer(s) door wie het werk zal worden uitgevoerd; de prijzen waarvoor de woningen aan de garantiegerechtigden zullen worden aangeboden, alsmede afschriften van de stukken die deel zullen uitmaken van de met de garantiegerechtigden te sluiten overeenkomsten, en voorts het bewijs dat de schade tijdens de bouw van de woningen en de contractuele onderhoudsperiode verzekerd is door middel van een CAR- of soortgelijke polis en wel zodanig, dat de verzekering minimaal moet omvatten:
 - a. een dekking voor schade aan de te bouwen woningen voor een bedrag gelijk aan de bouwsom;
 - b. een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering tot een bedrag van tenminste € 1.135.000,- per schadegeval.
- 1.3. Binnen één maand na ontvangst daarvan beslist het bestuur of de woningen al dan niet ingeschreven kunnen worden in het register, van welke beslissing zij binnen dezelfde termijn schriftelijk kennis geeft aan de ondernemer. Het bestuur kan de termijn van beslissing met ten hoogste één maand verlengen, waarvan zij voor het ingaan van die tweede termijn, onder opgave van redenen, schriftelijk aan de ondernemer mededeling zal doen.

Artikel 2.

Weigering van plannen.

- 2.1. Het bestuur zal de inschrijving van de ingevolge een aangemeld plan te bouwen woningen in het register weigeren:
 - a. indien de door de ondernemer verstrekte gegevens onjuist of onvolledig zijn;
 - b. indien voor de woningen door de verzekeraar of de stichting geen zekerheden kunnen worden verkregen, waardoor de in deze regeling omschreven waarborgen worden gedekt of waardoor de kosten, welke verbonden zijn aan het geven van de waarborgen, ten volle gedekt worden;
 - c. indien het plan woningen betreft, waarop deze regeling niet van toepassing is;
 - d. indien de volgens het plan te bouwen woningen niet voldoen aan de garantienormen;
 - e. indien de woningen niet zullen worden aangeboden op de standaardvoorwaarden;
 - f. indien inschrijving van de gebouwen in het register niet in overeenstemming zou zijn met de doelstellingen van de stichting;
 - g. indien de solvabiliteit en/of deskundigheid van de ondernemer, naar de mening van het bestuur, tot beneden een aanvaardbaar niveau is (zijn) gedaald.

- 2.2. Het bestuur zal ambtshalve of op verzoek van de ondernemer de inschrijving van een woning in het register doorhalen:
 - a. indien de ondernemer de uitvoering van het plan staakt of daaruit terugtreedt;
 - b. indien zich alsnog een der omstandigheden voordoet, vermeld onder 2.1.a. tot en met g.De doorhaling heeft geen gevolgen voor de garantierechtige ten behoeve van wie voor de doorhaling een aanvraag tot afgifte van het garantiecertificaat conform artikel 3 bij het bestuur is binnengekomen.
- 2.3. Indien het bestuur de inschrijving van een woning in het register weigert of de inschrijving doorhaalt c.q. doorhaling weigert, zal het die beslissing schriftelijk ter kennis brengen van de ondernemer onder opgave van redenen.
- 2.4. De ondernemer, ten aanzien van wie de inschrijving van een woning in het register is geweigerd of doorgehaald of ten aanzien van wie doorhaling is geweigerd, kan binnen één maand na de verzending van de desbetreffende beslissing van het bestuur schriftelijk in beroep komen bij een commissie, bestaande uit drie personen, te benoemen, hetzij in onderling overleg tussen de ondernemer en het bestuur, hetzij, indien één hunner zulks wenst, door de rechter, sectie kanton te Alkmaar. Het beroep wordt ingesteld bij aangetekend schrijven aan het bestuur.
- 2.5. Het bestuur zal binnen veertien dagen na ontvangst van laatstbedoeld schrijven, hetzij in onderling overleg met de ondernemer de beroepscommissie benoemen, hetzij de rechter, sectie kanton te Alkmaar verzoeken de commissie te benoemen. De kosten, verbonden aan het beroep, zijn voor rekening van de ondernemer.
- 2.6. Het bestuur zal de in 2.4. bedoelde inschrijving of doorhaling verrichten of corrigeren conform de uitspraak van de beroepscommissie en wel binnen veertien dagen nadat die uitspraak te zijner kennis is gebracht.

Artikel 3.

Garantiecertificaat.

- 3.1. De garantierechtige van een woning, ingeschreven in het register, heeft recht op afgifte van een garantiecertificaat.
- 3.2. Het bestuur zal in haar eerstvolgende vergadering na ontvangst van de aanvraag aan de garantierechtige een garantiecertificaat verstrekken, c.q. de aanvrager een bevestiging zenden dat het certificaat zal worden afgegeven.
- 3.3. Door afgifte aan de garantierechtige van een garantiecertificaat verkrijgt hij de waarborgen, die in afdeling C van de garantieregeling zijn omschreven, vanaf de datum waarop de aanvraag voor het certificaat door het bestuur is ontvangen.

Artikel 4.

Afgifte/ weigering, dan wel aanhouden aanvraag garantiecertificaat.

- 4.1. Het bestuur kan de afgifte van het garantiecertificaat weigeren:
 - a. indien de aanvraag niet tijdig is gedaan;
 - b. indien de aanvraag een woning betreft, die nog niet ingeschreven is in het register;
 - c. indien de koop-/aannemingsovereenkomst niet is aangegaan op de standaardvoorwaarden.

- 4.2. Indien het bestuur de afgifte van een garantiecertificaat weigert zal het de weigering uiterlijk veertien dagen na de eerstvolgende vergadering na ontvangst van de aanvraag, onder opgave van redenen bij aangetekende brief ter kennis brengen van de ondernemer en de garantiegerechtigde.

- 4.3. Van de beslissing van het bestuur om de afgifte van een garantiecertificaat te weigeren, kunnen de ondernemer en de garantiegerechtigde in beroep komen, op de wijze zoals bepaald in de artikelgedeelten 2.4. tot en met 2.6. De kosten van het beroep zijn voor rekening van de stichting, indien de garantiegerechtigde in het gelijk wordt gesteld.

Garantie van de ondernemer

Afdeling B.

Artikel 5.

Controle op uitvoering.

- 5.1. Het bestuur heeft de bevoegdheid de in aanbouw zijnde woningen, die zijn ingeschreven in het register, te doen inspecteren door één of meer leden van het bestuur dan wel door één of meer externe deskundigen, die per bouwproject kunnen worden aangewezen door het bestuur. Deze deskundigen mogen niet in dienstbetrekking zijn van Zeeman Architecten BNA, van de ondernemer of van enige andere onderneming, welke met hen of hun aandeelhouders is gelieerd.
- 5.2. De ondernemer zal aan een, als in 5.1. bedoelde, inspectie alle medewerking verlenen en:
 - a. toegang bewerkstelligen tot de bouwplaats en die plaatsen waar onderdelen van de woningen worden vervaardigd; alsmede
 - b. inzage geven in de tekeningen en werktekeningen en de stukken, waaruit de toe te passen materialen en de door derden uit te voeren werkzaamheden blijken.
- 5.3. De ondernemer zal noch tegenover de garantierechtigde noch tegenover de stichting geheel of ten dele van zijn verplichtingen gedechargeerd zijn door een plaatsgevonden hebbende inspectie als bedoeld onder 5.1. en/of het daaruit voortvloeiende oordeel.

Artikel 6.

Ingaan garantietermijn.

- 6.1. Binnen veertien dagen nadat de ondernemer een woning, waarvoor een garantiecertificaat is afgegeven, volgens de standaardvoorwaarden heeft opgeleverd, zal hij daarvan met datumvermelding schriftelijk opgave doen aan de stichting.
- 6.2. Deze opgave zal mede ondertekend moeten zijn door de garantierechtigde.
- 6.3. De garantietermijn vangt aan drie maanden na de in de opgave van de ondernemer en de garantierechtigde vermelde datum van oplevering.
- 6.4. Ingeval de ondernemer tijdens de in 6.3. genoemde termijn van drie maanden na oplevering insolvent wordt, zoals bedoeld in artikelgedeelte 12.2. van deze regeling, wordt de garantietermijn geacht te zijn ingegaan op het moment van insolvent worden.
- 6.5. Indien een woning met betrekking tot welke nog geen garantierechtigde is, gereed is gekomen voor oplevering, stelt de stichting vast of op de door de ondernemer opgegeven datum de garantietermijn in de zin van deze regeling ingaat c.q. is ingegaan. De ondernemer zal daartoe, zodra de woning naar zijn mening gereed is gekomen voor oplevering, daarvan terstond opgave doen aan de stichting door middel van het daartoe strekkende standaardformulier (datumverklaring).

- 6.6. De opgave respectievelijk de beslissing van het bestuur dienen uitsluitend ter vaststelling van de dag van ingang van de garantietermijn, zodat de ondernemer noch tegenover de garantierechtigde, noch tegenover de stichting door die opgaven of beslissing zal zijn gedechargeerd voor de staat waarin de woning zich bevindt.

Artikel 7.

Garantie en garantienormen.

- 7.1. De ondernemer garandeert aan de garantierechtigde, met wie hij onder toepassing van de garantieregeling een overeenkomst tot bouw of levering van een woning is aangegaan, dat de woning zal voldoen aan de in deze garantieregeling genoemde garantienormen.
- 7.2. Gegarandeerd wordt, dat de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en de installaties, onder redelijkerwijs te voorziene externe omstandigheden, deugdelijk zijn en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd; één en ander voor zover in de garantieregeling en/of in de normen terzake geen beperkingen zijn opgenomen.
- 7.3. De woning voldoet aan het vigerend Bouwbesluit/voorschriften m.b.t. het bouwen van bouwwerken uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.
- 7.4. De verwarmingsinstallaties, al dan niet gecombineerd met een warmwatervoorzieningsinstallatie, en/of indien in enige ruimte een verwarmingselement wordt geplaatst, moet bij gelijktijdig functioneren van alle in de technische omschrijving vermelde en onder verantwoording van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren voldoen aan de navolgende voorwaarden:
- a. De te behalen en te handhaven temperatuur dient tenminste te zijn, indien de te verwarmen ruimte betreft:
 - verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimten: 20 °C
 - verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken: 20 °C
 - verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop: 15 °C
 - open zolder: 15 °C
 - toiletruimte: 15 °C
 - douche- en/of badruimte: 22 °C
 - binnenbergruimte: 10 °C
 - b. De berekening van de capaciteit dient te geschieden overeenkomstig ISSO-publicatie 51* “Warmteverliesberekening voor woningen - bepaling benodigd vermogen per vertrek en totaal”. Gesteld dient te worden dat rekening dient te worden gehouden met een minimale toeslag voor het opwarmen, zoals bedoeld in de ISSO-publicatie, welke is gebaseerd op een bedrijfsbeperking (nachtverlaging) van 8 uur en een opwarmtijd van 2 uur met nachtverlaging overeenkomstig de publicatie.
- 7.5. De warmwaterinstallatie (inclusief de kranen) dient per afzonderlijk tappunt, voor zover aangebracht, te voldoen aan het volgende, bij een gebruiksdruk van ten minste 100 kPa.

- Warmwatertemperatuur: minimaal 60 °C.
- Wachtijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 54 °C: maximaal 30 seconden.
- De waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater in liter per minuut, alsmede voor het product van de hoeveelheid in liter per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warmwater, moeten bij afzonderlijk gebruik van de tappunten ten minste zijn:

	liter/minuut	product
bad	5	350
douche	2,5	175
wastafel	2,5	175
aanrecht	5	350
aanrecht**	2,5	150

- 7.6. De woning zal de indeling hebben die tussen de ondernemer en de verkrijger is overeengekomen. Deze indeling zal voldoen aan de terzake geldende eis van het Bouwbesluit.
- 7.7. De garantie die het onderwerp is van deze regeling blijft van kracht ter zake van enige andere dan de in 7.6. bedoelde door de ondernemer in opdracht van garantierechtige uitgevoerde indelingsvariant die was opgenomen in de (gewaarmerkte stukken behorende bij de) oorspronkelijk tussen de ondernemer en de verkrijger gesloten overeenkomst.

* Waar gesproken wordt van ISSO-publicatie 51 wordt bedoeld op de versie van deze publicatie zoals deze luidt op het tijdstip waarop de desbetreffende aanvraag bouwvergunning bij de gemeente is ingekomen.

** Bij aansluiting van een keukenboiler welke uitsluitend het aanrechtappunt bedient.

Artikel 8.

Garantietermijnen.

- 8.1. Met uitzondering van de in 8.2. vermelde kortere termijnen die gelden voor bepaalde onderdelen van de woning, bedraagt de garantietermijn zes jaar.
- 8.2. De duur van de garantie is voor de volgende punten beperkt tot de erbij genoemde termijn:
1. voor bitumineuze en kunststof dakbedekkingen en goten, alsmede aansluiting daarvan aan onderdelen in of aan deze dakbedekkingen en goten tot: 3 jaar
 2. tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van meer dan 10 mm verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is tot: 1 jaar
 3. voor het schilderwerk tot: 1 jaar
 4. voor hang- en sluitwerk, brievenbussen en soortgelijke materialen tot: 1 jaar
 5. voor de binnen- en buitenriolering tot: 2 jaar
 6. voor warmwaterboilers tot: 1 jaar
 7. voor het communicatiesysteem (de huistelefoon, de videofoon, de deuropener en de belinstallatie) tot: 6 mnd
 8. voor aanrechtbladen tot: 1 jaar
 9. voor de verwarmingselementen c.q. de verwarmingsinstallatie al dan niet gecombineerd met een warmwatervoorzieningsinstallatie tot: 1 jaar

- | | | |
|-----|---|--------|
| 10. | voor warmteterugwinunits tot: | 1 jaar |
| 11. | voor zonneboilersystemen m.u.v. ruitbreuk collector tot: | 1 jaar |
| 12. | voor de installatie voor mechanische luchtverversing tot: | 1 jaar |
| 13. | voor gas-, water- en elektra-installaties tot: | 2 jaar |
| 14. | voor andere gebreken aan isolerend dubbel- en geëmailleerd glas, dan thermische breuk en beschadiging daarvan en/of gebreken door die beschadiging veroorzaakt tot: | 3 jaar |
| 15. | voor meer dan normale verkleuring stukadoorwerk tot: | 6 mnd |
| 16. | voor sanitair (anders dan gebreken ten gevolge van mechanische beschadigingen of verstoppingen ten gevolge van onoordeelkundig gebruik tot: | 1 jaar |
| 17. | voor kitvoegen en spuitwerk tot: | 1 jaar |
| 18. | voor gemoffeld en verzinkt staal tot: | 2 jaar |
| 19. | voor hechtvastheid van tegellijmen en/of in specie gezet tegelwerk binnen de woning tot: | 2 jaar |
| 20. | voor natuur- en kunststeen tot: | 2 jaar |
| 21. | voor hechting van stukadoorwerk tot: | 5 jaar |
| 22. | voor hechting van de cementdekvloer aan de ondergrond en behoud drukvastheid tot: | 3 jaar |
| 23. | voor liftinstallaties tot: | 2 jaar |
| 24. | garagedeuren inclusief eventuele elektrische aandrijving tot: | 2 jaar |
| 25. | vrijstaande bergingen voor zover niet anders bepaald onder 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3 en 8.2.4 tot: | 2 jaar |
| 26. | binnendeuren tot: | 1 jaar |

Artikel 9.

Uitgesloten van garantie.

1. telecommunicatie- en kabelnetwerkinstallaties;
2. niet aangebouwde bijgebouwen welke niet op het erf van de woning zijn gesitueerd;
3. tocht- en slijtprofielen;
4. krasbestendigheid, hittebestendigheid en bestendigheid tegen agressieve stoffen van aanrechtbladen;
5. kleine onvolkomenheden in de afwerking die geen afbreuk doen aan de degelijkheid van de woning;
6. scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de woning, of ten gevolge van invloeden van buiten af;
7. tegelwerk, behoudens voor wat betreft losraken en/of afschilferen daarvan en het scheuren van wandtegels, tenzij dit scheuren een gevolg is van onder 9.6. van garantie uitgesloten scheurvorming;
8. stukadoorwerk - waaronder begrepen spuitpleisterwerk -, behoudens voor wat betreft losraken en/of afschilferen;
9. losraken en/of afschilferen van stukadoorwerk - waaronder begrepen spuitpleisterwerk - veroorzaakt door niet geëigend schilderwerk, daarop aangebracht buiten de ondernemer om;
10. alle voorzieningen buiten de woning, zoals drainage, bestrating, perceelsscheidingen e.d., met uitzondering van gemetselde windschermen die met de woning één geheel vormen;
11. inventaris, legplanken, stoffering en meubilering en keukenapparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge deze normen is vereist en/of voor zover niet elders in deze normen een garantie wordt vereist;
12. scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden;
13. wandafwerking in de woningen behoudens voor wat betreft losraken daarvan, met uitzondering van stukadoorwerk, tegel- en schilderwerk, waarvoor de daarvoor gestelde regels gelden;
14. normale verkleuring, oppervlakteverwerking en vlekvorming van materialen;

15. tocht welke uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie;
16. condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie;
17. aantasting door afvalwater van de binnenriolering en breuk, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie;
18. kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen, voor zover er sprake is van 10 mm of minder verschil ten opzichte van de loodlijn;
19. beglazing, voor zover niet anders bepaald onder 8.2.14.;
20. schade die het gevolg zijn van:
 - a. brand, als omschreven in de beursbrandpolis waarmee is gelijkgesteld blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zgn. koude vliegtuigschade;
 - b. atoomkernreacties;
 - c. overstroming en/of voor de ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand;
 - d. molest;
 - e. aardbeving of vulkanische uitbarstingen;
 - f. stuifsnieuw, voor zover binnendringen daarvan niet het gevolg is van technische onvolkomenheid;
 - g. storm, dat wil zeggen wind met een snelheid van meer dan 17 m/sec.;
21. gebreken en schade die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van de woning;
22. gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit dat de woning niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is gebruikt;
23. gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn toegepast en/of van werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn verricht alsmede schade die daarvan het gevolg zijn;
24. esthetische kwesties.

Artikel 10.

Korting overige rechten en verplichtingen.

De rechten en verplichtingen uit hoofde van deze garantieregeling korten de overige rechten en verplichtingen, die de ondernemer en de garantierechtigde jegens elkaar hebben, ingevolge de tussen hen gesloten overeenkomst, niet.

Artikel 11.

Schademelding en Bindend Advies.

- 11.1.1. Indien de woning, waarvoor een garantiecertificaat is afgegeven, na het ingaan van de garantietermijn niet blijkt te voldoen aan één of meer van de garantienormen, zal de garantierechtigde daarvan zo spoedig mogelijk, nadat hem de tekortkoming gebleken is en binnen de toepasselijke garantietermijnen schriftelijk opgave moeten doen aan de ondernemer onder gelijktijdige toezending van een afschrift hiervan aan het bestuur, welke toezending zal worden aangemerkt als een schademelding in de zin van de garantieregeling.
- 11.1.2. De ondernemer, die een schriftelijke opgave heeft ontvangen, zal de klacht zo spoedig mogelijk onderzoeken.
- 11.1.3. Indien de in 11.1.1. bedoelde schriftelijke opgave na drie maanden na het ingaan van de garantietermijn is gedaan, kan de ondernemer van de garantierechtigde betaling verlangen van een bedrag aan inspectiekosten conform 11.1.5., mits hij daarvan binnen veertien

dagen na ontvangst van die opgave aan de garantierechtigde schriftelijk kennis geeft.

- 11.1.4. Indien ingevolge 11.1.3. inspectiekosten in rekening zijn gebracht zal de ondernemer na ontvangst van het dientengevolge verschuldigde bedrag aan inspectiekosten, naar aanleiding van de klacht(en) eventuele tekortkoming(en) opnemen en daaromtrent schriftelijk rapport uitbrengen aan de garantierechtigde onder gelijktijdige toezending van een afschrift hiervan aan het bestuur.
- 11.1.5. De inspectiekosten bedragen per opgave € 150,- gedurende het eerste en tweede, respectievelijk € 200,- gedurende het derde en vierde jaar na ingang van de garantietermijn en € 250,- gedurende de volgende jaren, welke bedragen inclusief de verschuldigde omzetbelasting zijn. Indien de rechten uit deze garantieregeling en het garantiecertificaat anders dan ingevolge 15.1.2. dan wel 15.1.4. zijn overgegaan op (een) volgende garantierechtigde(n) conform 15.2.1. juncto 15.2.2. van deze garantieregeling, is de ondernemer gerechtigd deze bedragen te verdubbelen.
- 11.1.6. Zolang de garantierechtigde de ingevolge 11.1.3. eventueel opgegeven inspectiekosten nog niet volledig aan de ondernemer heeft voldaan, kan hij tegenover de ondernemer terzake geen aanspraken maken op de garantieregeling.
- 11.1.7. De ondernemer zal de terzake betaalde inspectiekosten zo spoedig mogelijk aan de garantierechtigde restitueren, indien de tekortkomingen onder de garantieregeling vallen.
- 11.1.8. De in 11.1.5. genoemde bedragen gelden per 1 september 2009 en kunnen telkenjare, te beginnen met 1 september 2010 waarvoor nadien een garantiecertificaat wordt verstrekt, door het bestuur worden aangepast. De voor een garantierechtigde geldende bedragen blijven onveranderd voor de gehele duur van de garantie, echter onverminderd het gestelde in 11.1.5.
- 11.1.9. Indien de klacht van de garantierechtigde gegrond is, zal de ondernemer binnen zes weken na ontvangst van de in 11.1.1. bedoelde schriftelijke opgave, danwel van de betaling van de in 11.1.3. genoemde inspectiekosten indien de ondernemer daarop tijdig aanspraak heeft gemaakt, de nodige herstelwerkzaamheden verrichten, hetzij daaromtrent in overleg treden met de garantierechtigde.
- 11.2.1. Indien de garantierechtigde verzuimt om binnen de toepasselijke garantietermijn een schademelding te doen, kan hij uit hoofde van de garantieregeling geen aanspraak meer maken tegenover de ondernemer noch tegenover de stichting, zelfs niet, indien hij zou kunnen aantonen, dat de tekortkoming waarover hij klaagt, zou zijn opgetreden binnen de garantietermijn.
- 11.2.2. Indien de garantierechtigde op het tijdstip van zijn schademelding de overeengekomen koop-/aanneemsom nog niet volledig aan de ondernemer heeft voldaan, kan hij tegenover de ondernemer geen aanspraak maken op de garantieregeling. Een uitzondering daarop wordt gemaakt ingeval de garantierechtigde alsnog binnen een maand na de schademelding de koop-/aanneemsom volledig voldoet, dan wel aan hem, alle omstandigheden in aanmerking genomen, zijn aanspraak op de garantieregeling in redelijkheid niet kan worden ontzegd.
- 11.2.3. Indien de garantierechtigde zelf herstelwerkzaamheden heeft

laten uitvoeren voordat de klacht is gemeld bij ondernemer en/of de stichting, vervalt ieder recht op garantie voor het betreffende onderdeel.

- 11.3.1. Geschillen tussen de ondernemer en de garantierechtigde naar aanleiding van c.q. voortvloeiende uit 11.1.1. t/m 11.1.9. en/of 11.2.1. danwel 11.2.2. van deze garantieregeling worden, met inachtneming van het Reglement Bindend Advies van de stichting, beslecht bij wege van bindend advies door een onafhankelijke deskundige, te benoemen op de wijze als in dat reglement omschreven.
- 11.3.2. Het bestuur kan bepalen, dat ten behoeve van de behandeling van een verzoek tot beslechting van een in 11.3.1. bedoeld geschil, de verzoeker(s) tevoren een door de bindend adviseur te bepalen bedrag aan de stichting moet(en) voldoen. Deze kennisgeving zal per aangetekende brief geschieden.
- 11.3.3. De bindend adviseur zal het tussen partijen gerezen geschil beslechten door een aan beide partijen toegezonden schriftelijke beslissing, die de kracht zal hebben van een partijen bindend advies.
- 11.3.4. In het bindend advies kan worden bepaald, dat de op het bindend advies gevallen kosten door één der of door beide partijen worden gedragen, met dien verstande evenwel, dat die kosten worden gedragen door de ondernemer, indien de garantierechtigde in het gelijk wordt gesteld.
- 11.3.5. Indien in het bindend advies naar aanleiding van 11.2.2. een uitspraak wordt gedaan over de betalingsverplichting van de garantierechtigde, dan is die uitspraak buiten de daarop gegronde beslissing over de garantieverplichting niet bindend.
- 11.3.6. Indien de ondernemer wegens diens faillissement, liquidatie of ontstentenis, niet in een geding als bedoeld in 11.3.1. betrokken kan worden, zal de in het Reglement Bindend Advies genoemde bindend adviseur, met inachtneming van het reglement, op schriftelijk verzoek van de garantierechtigde, een vaststelling doen van hetgeen de garantierechtigde, gelet op de schademelding, ingevolge deze garantieregeling kan vorderen.
- 11.3.7. De ondernemer gunt de garantierechtigde een termijn van één maand nadat de ondernemer zich schriftelijk jegens de garantierechtigde op het bepaalde in artikel 11.3.1 (beslechting van een geschil bij wege van bindend advies) heeft beroepen om voor de beslechting van het gerezen verschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
- 11.4. Partijen kunnen na het ingaan van de garantietermijn aan deze regeling over en weer geen andere rechten ontleen dan die uit de toepassing van 11.1.1. tot en met 11.3.6. volgen.
- 11.5.1. Indien de garantierechtigde het in 11.3.2. bedoelde bedrag niet binnen drie maanden, na de door de garantierechtigde ontvangen aangetekende brief, aan de stichting heeft voldaan, zal het verzoek tot beslechting van het geschil als vervallen worden beschouwd.
- 11.5.2. Van die vervallen verklaring zal het bestuur de garantierechtigde schriftelijk mededeling doen.

Waarborgen van de verzekeraar en de stichting

Afdeling C.

Artikel 12.

Waarborg van de verzekeraar in geval van insolventie van de ondernemer met ingang van de garantietermijnen.

- 12.1. Indien ten gevolge van insolventie van de ondernemer de levering of de bouw van een woning, waarvoor een garantiecertificaat is verstrekt, niet of niet zonder bijbetaling is te verkrijgen, wordt de garantierechtigde voor de daaruit voor hem ontstane schade, in zoverre de ondernemer voor die schade tegenover hem aansprakelijk is, door de verzekeraar schadeloos gesteld met inachtneming van de voorwaarden en bepalingen zoals hieronder vermeld.
- 12.2. Ingevolge de regeling gelden als insolventie uitsluitend:
 1. faillissement;
 2. gerechtelijk akkoord;
 3. onderhands akkoord met alle of de meerderheid van schuldeisers;
 4. voor het geval, dat voldoende feiten zijn komen vast te staan, waaruit blijkt dat de ondernemer zijn betalingen heeft gestaakt en in toestand verkeert welke in feite overeenkomt met één der sub 1 t/m 3 genoemde gevallen, mits dit geval niet het gevolg is van zodanige overheids- of militaire maatregelen dat de gevolgen daarvan gewoonlijk niet tot het ondernemersrisico gerekend behoren te worden van oorlog, vijandelijkheden, oproer, binnenlandse onlusten of andere met deze gelijk te stellen gebeurtenissen.
- 12.3. Indien en zodra de verzekeraar, na overleg met de stichting, uitvoering geeft aan de afbouwwaarborg, wordt de garantierechtigde door de verzekeraar schadeloos gesteld met inachtneming van de volgende voorwaarden en bepalingen. De verzekeraar heeft bij de schadeloosstelling de keuze uit de volgende opties:
 - a. De verzekeraar betaalt de meerkosten voor de garantierechtigde voor het afbouwen van de woning t.o.v. de in de overeenkomst overeengekomen koop-/aanneemsom;
 - b. De verzekeraar betaalt de reeds door de garantierechtigde uit hoofde van de overeenkomst, die met een ondernemer in de zin van deze regeling is gesloten, betaalde termijnen aan de garantierechtigde terug, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der betaling tot de dag der voldoening.
- 12.4. De garantierechtigde zal zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen veertien dagen nadat hem de insolventie van de ondernemer bekend is geworden, schriftelijk aan het bestuur van de stichting en de directie van de verzekeraar daarvan melding doen.
- 12.5. De garantierechtigde is op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling gehouden op eerste aanvraag omgaand aan de verzekeraar alle door de directie gevraagde inlichtingen en stukken te verstrekken en de aanwijzingen van de directie met betrekking tot zaken die de schade kunnen beïnvloeden te volgen. Hij is in het bijzonder verplicht aan de verzekeraar zijn vordering op de ondernemer terzake van de door hem geleden en te lijden schade, zoals bedoeld in 12.1., te cederen en voorts

om de verzekeraar, indien de directie dat verzoekt, volmacht te verlenen om voor en namens hem de gevolgen van de insolventie van de ondernemer te regelen en om uit dien hoofde de rechten uit zijn overeenkomst met de ondernemer voor en namens hem uit te oefenen en de maatregelen te nemen met betrekking tot de in aanbouw zijnde woning, die de directie nuttig of nodig acht ter beperking of regeling van de schade.

Artikel 13.

Waarborg van de verzekeraar bij gebreken aan de woning na ingang van de garantietermijn.

- 13.1 Indien de ondernemer, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de garantiegerechtigde, nalatig blijft om aan de bij een bindend advies ingevolge aan hem opgelegde verplichting te voldoen, wordt de garantiegerechtigde op zijn schriftelijke aanvraag voor de voor hem daaruit ontstane schade door de verzekeraar schadeloos gesteld, echter tot een maximum van € 100.000,-.
- 13.2. De schadeloosstelling omvat de kosten van de werkzaamheden in de uitvoering waarvan de ondernemer in gebreke is gebleven, of - indien de ondernemer bij het bindend advies verplicht is tot het betalen van de schadevergoeding - het in bindend advies vastgestelde schadebedrag.
- 13.3. Indien de kosten niet op de ondernemer zijn te verhalen, behoudt de garantiegerechtigde een beperkt eigen risico ten bedrage van € 500,- per gebeurtenis voor het eerste jaar na ingang van de garantietermijn en € 1000,- per gebeurtenis voor elk van de daarop volgende jaren.
Per jaar bedraagt het eigen risico voor alle schaden tezamen voor het eerste jaar na ingang van de garantietermijn ten hoogste € 1000,- en voor elk van de daarop volgende jaren € 2000,-.
Onder gebeurtenis wordt tevens verstaan een reeks met elkaar verband houdende gebeurtenissen voortvloeiende uit éénzelfde oorzaak.
- 13.4. Onder schade zijn niet begrepen kosten van werkzaamheden of schaden die niet de woning betreffen, zoals kosten voor tijdelijke vervangende huisvesting, schade aan personen of goederen van de garantiegerechtigde of derden of welke andere bijkomende of gevolgschade, anders dan aan de woning, dan ook, of schade, die buiten de garantieregeling om aan de garantiegerechtigde wordt vergoed. Boven en naast het in 13.1. genoemde bedrag zal schade aan de inrichting en inboedel die het rechtstreeks en onvermijdbaar gevolg is van de onder de garantieregeling vallende gebreken aan de woning of het herstel daarvan, worden vergoed tot ten hoogste € 10.000,-.
- 13.5. Indien na een schademelding twee jaar zijn verstreken, of als binnen die twee jaar een bindend advies is gevraagd en na dagtekening van het bindend advies een jaar is verstreken zonder dat de garantiegerechtigde een aanvraag als bedoeld in artikel 13.1. heeft gedaan, vervallen diens rechten om terzake van het in de schademelding of het bindend advies behandelde garantiegebrek, schadeloosstelling te vorderen van de stichting of verzekeraar.

- 13.6. De bedragen genoemd in 13.1. en 13.4., alsmede de eigen risicobedragen genoemd in 13.3., gelden per 2009 en kunnen telkenjare, te beginnen met 2010, voor de woningen waarvoor nadien een garantiocertificaat wordt verstrekt, worden aangepast door toepassing van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie voor alle huishoudens (CBS). De voor een garantierechtige geldende bedragen blijven onveranderd voor de gehele duur van de waarborg.

Artikel 14.

Bijzondere verplichtingen van de ondernemer in geval van schaderegeling.

- 14.1. De ondernemer is verplicht op eerste aanschrijving van de directie alle ingevolge de in artikel 13 verstrekte waarborgen aan de garantierechtige uitgekeerde bedragen aan de verzekeraar terug te betalen.
- 14.2. De ondernemer is gehouden om binnen acht dagen na opgave door de directie van het door hem ingevolge 14.1. te betalen bedrag, dat bedrag te betalen, bij gebreke waarvan hij tevens aan de verzekeraar, zonder nadere ingebrekestelling, met ingang van de veertiende dag na de opgave een rente verschuldigd zal zijn, berekend naar de rentevoet ingevolge de wet.

Artikel 15.

Overdracht van rechten van de garantierechtige uit het garantiocertificaat.

- A. Overdracht vóór de oplevering van de woning van de rechten van de garantierechtige uit deze garantieregeling en het garantiocertificaat, voor wat betreft de waarborg vervat in 12.1. t/m 12.5.**
- 15.1.1. De rechten van de garantierechtige uit deze garantieregeling en het garantiocertificaat, voor wat betreft de waarborg, vervat in de artikelgedeelten 12.1. t/m 12.5., zijn niet overdraagbaar.
- 15.1.2. Indien echter vóór de oplevering in de zin van deze regeling de oorspronkelijke garantierechtige de woning aan een derde overdraagt of een derde vóór die oplevering het recht op levering van die woning verkrijgt, kunnen de in 15.1.1. bedoelde rechten door het bestuur aan die derde worden toegekend, mits deze de woning heeft bestemd om door hemzelf of door verwanten in de rechte lijn en daaraan gelijkgestelden te worden bewoond. In dat geval moet binnen veertien dagen na die overdracht c.q. het verkrijgen van het recht op levering een daartoe strekkend, schriftelijk, door de oorspronkelijke garantierechtige en de nieuwe rechthebbende getekend verzoek aan het bestuur worden gedaan.
- 15.1.3. Het bestuur zal zo spoedig mogelijk op een verzoek tot toekenning van de verkregen garantierechten aan een nieuwe rechthebbende beslissen en zijn beslissing schriftelijk onder opgave van redenen ter kennis brengen aan de verzoeker en de betrokken ondernemer. De beslissing van het bestuur kan door de ondernemer en door de nieuwe rechthebbende aan het bindend advies van een onafhankelijke deskundige worden onderworpen op de wijze als in artikel 11 bepaald.
- 15.1.4. De in 15.1.1. bedoelde rechten uit deze garantieregeling en het garantiocertificaat kunnen echter onverkort worden uitgeoefend door degene(n), die hetzij door vererving, hetzij door scheiding

en deling van een gemeenschap waartoe de woning behoorde, de eigendom van de woning vóór de oplevering heeft of hebben verkregen mits na de eigendomsovergang daarvan door of namens de belanghebbende(n) schriftelijk aantekening is verzocht aan het bestuur. Het bestuur zal van de aantekening schriftelijk opgave doen aan de ondernemer.

B. Overdracht van de rechten van de garantierechtigde, geldend na ingang van de garantietermijn uit deze garantieregeling en het garantiecertificaat.

- 15.2.1. De rechten van de garantierechtigde uit deze garantie en het garantiecertificaat, geldend na het ingaan van de garantietermijn, kunnen zowel tegenover de ondernemer als tegenover de stichting - behalve door degenen die al vóór het ingaan van de garantietermijn garantierechtigden waren - worden uitgeoefend door degene die de eigendom van een woning, waarvoor een garantiecertificaat is afgegeven, heeft verkregen.
- 15.2.2. De opvolgende eigenaar zal zo spoedig mogelijk, na het verkrijgen van de eigendom van de woning, het bestuur daarvan op de hoogte stellen onder overlegging van een kopie van de betreffende transportakte en opgave van zijn naam en adres c.q. nummer van de woning en zo mogelijk het nummer van het met betrekking tot de woning afgegeven garantiecertificaat en/of de naam van de ondernemer c.q. het bouwplan, waarna het bestuur de ondernemer van de overdracht op de hoogte zal stellen en de opvolgende garantierechtigde schriftelijk zal meedelen op welke datum de garantietermijn voor de woning zal eindigen.
- 15.2.3. Indien aan de in 15.2.2. genoemde voorwaarde niet wordt voldaan, worden de rechten uit deze garantieregeling en het garantiecertificaat geacht te zijn geëindigd op het tijdstip waarop de eigendom van de woning is overgedragen. Dit lijdt uitzondering ingeval de oorspronkelijke garantierechtigde vóór de overdracht een schademelding heeft gedaan. In dat geval zal deze schademelding, op de wijze zoals in deze garantieregeling beschreven, worden afgewikkeld ten gunste van deze garantierechtigde of, indien deze garantierechtigde daarom verzoekt, ten gunste van degene aan wie hij een en ander heeft overgedragen, die dan voor dat geval zal worden aangemerkt als garantierechtigde. Overigens blijft de eerste volzin van 15.2.3. van kracht. Indien aan de in 15.2.2. genoemde voorwaarde wel is voldaan, zal een schademelding als hiervoor bedoeld worden afgewikkeld ten gunste van de opvolgende garantierechtigde.

Artikel 16.

Slotbepaling.

- 16.1. In al die gevallen waarin de garantieregeling niet voorziet, beslist het bestuur in overleg met de directie.
- 16.2. Geschillen tussen de ondernemer, de garantierechtigde en de verzekeraar en/of de stichting naar aanleiding van de afdelingen B en C van de garantieregeling, waaronder die over de nakoming van de ingevolge het artikelgedeelte 6.5. gegeven bindende adviezen, worden bij uitsluiting van de gewone rechter beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de

Bouwbedrijven in Nederland, zoals deze op de dag van afgifte van het garantiencertificaat luiden.

- 16.3. De directie heeft echter het recht om in afwijking van 16.2. een ondernemer te dagvaarden voor de gewone rechter terzake van de invordering van een bedrag. dat de ondernemer ingevolge deze regeling verplicht is aan de verzekeraar te betalen, mits niet reeds tussen de directie en de ondernemer een arbitrale procedure hangende is, die de betrokken betalingsverplichting of de daaraan ten grondslag liggende feiten tot onderwerp heeft.
- 16.4. De garantieregeling kan gewijzigd worden door het bestuur in overleg met de directie, voor zover nodig met inachtneming van een overgangsregeling met betrekking tot de afgegeven garantiencertificaten en de daaruit door de garantierechtigden verkregen rechten.

Artikel 17.

In werking treden van deze regeling.

Deze garantieregeling voor eengezinswoningen treedt in werking m.i.v. september 2009 voor plannen geaccepteerd na deze datum.

Hoe te handelen bij gebreken na de oplevering

Indien, ondanks de goede zorgen van de bouwondernemer, uw woning toch gebreken vertoont die onder de garantieregeling vallen, dan dient u zich tot deze bouwondernemer te wenden en wel direct nadat u de gebreken heeft geconstateerd. U doet dit schriftelijk met behulp van het bij de regeling ingesloten formulier “Verzoek aan de ondernemer tot herstel van geconstateerde gebreken” of u kunt op de website van ZeemanVastgoed, onder het kopje Garantie, een klachtenformulier invullen en elektronisch versturen. Een kopie van dit formulier zendt u ook aan de Stichting Garantie Woningbouw Jo Roelof Zeeman.

Wij adviseren u vooraf goed het gestelde in artikel 11 van de garantieregeling te lezen.

De ondernemer onderzoekt nu uw klacht en hij mag hiervoor inspectiekosten in rekening brengen. Heeft u een gegronde klacht ingediend, dan is de ondernemer verplicht de gebreken binnen zes weken te herstellen of binnen deze termijn met u in contact te treden om tot vaststelling van het tijdstip van uitvoering te komen (dit b.v. als gevolg van bijzondere weersomstandigheden of anderszins).

Indien u en de ondernemer het niet eens worden over de gebreken die u gemeld heeft, dan moet u zich wenden tot de Stichting Garantie Woningbouw Jo Roelof Zeeman. Het desbetreffende formulier hiertoe, “Verzoek van de verkrijger om een bindend advies”, vindt u ingesloten. De daarna volgende procedure is vastgesteld in het “Reglement bindend advies”, u dient echter wel tegelijk met het aanvragen van een bindend advies het klachtengeld ad. € 500,- (incl. B.T.W.) over te maken aan de Stichting Garantie Woningbouw Jo Roelof Zeeman. Dit klachtengeld krijgt u terug als u in het gelijk gesteld wordt.

Het bindend advies kan alleen zaken betreffen die u eerst schriftelijk bij de ondernemer heeft aangemeld.

voorbeeld brief

Verzoek aan de ondernemer tot herstel van geconstateerde gebreken.

Ondergetekenden (c.q. garantierechtigde):

Naam: _____

Adres: _____

Postcode en plaats: _____

Telefoon: _____

Werknummer: _____

Bouwnummer: _____

Datum van oplevering: _____

Planregistratienummer: _____

Garantiecertificaatnummer: _____

Verzoekt de ondernemer:

Naam: Zeeman Vastgoed

Adres: Postbus 4030

Plaats: 1620 HA HOORN

de volgende onder de garantieregeling vallende gebreken te herstellen.

Omschrijving schade(n) gebrek(en): _____

Datum: _____ Handtekening: _____

Deze brief te zenden aan de ondernemer en tegelijkertijd kopie te zenden aan de

Stichting Garantie Woningbouw Jo Roelof Zeeman
Nieuwe Steen 5
1625 HV HOORN

Reglement bindend advies

behorende bij de garantieregeling voor eengezinswoningen van de Stichting Garantie Woningbouw Jo Roelof Zeeman en N.W. Waarborgmaatschappij Stiwoga.

Artikel 1.

Geschillen, zoals bedoeld in 11.3.1. garantieregeling voor eengezinswoningen, tussen een ondernemer en een garantierechtigde in de zin van genoemde regeling, worden op verzoek van één der, dan wel van beide partijen, met inachtneming van dit reglement bij wege van bindend advies beslecht door een onafhankelijke deskundige, te benoemen hetzij in onderling overleg tussen de ondernemer en de garantierechtigde, hetzij indien een der partijen of de directie van de verzekeraar zulks wenst, door de ter plaatse van de ligging van het onroerend goed competente rechter, sectie kanton. De deskundige mag in ieder geval niet in dienstbetrekking zijn bij de stichting, de ondernemer, Zeeman Architecten BNA b.v. of andere ondernemingen welke met deze rechtspersonen of hun aandeelhouders gelieerd zijn.

Artikel 2.

1. Een geschil wordt aanhangig gemaakt door middel van een schriftelijk, behoorlijk omschreven en toegelicht verzoek om bindend advies aan het bestuur van de stichting, onder gelijktijdige overmaking door de verzoekende partij van een bedrag van € 500,- (incl. B.T.W.) naar de stichting (*).
2. Het verzoek moet, naast de omschrijving van en een toelichting op het geschil, tevens bevatten de namen, adressen en woon- en c.q. vestigingsplaatsen van de bij het geschil betrokken partijen, alsmede opgave van de woning, waarop het geschil betrekking heeft, het nummer van het betreffende garantiecertificaat en zo mogelijk de opleveringsdatum van de woning.
3. Voor het verzoek om een bindend advies kan gebruik worden gemaakt van het ingesloten standaardformulier.
4. Alle processuele en bijbehorende producties dienen in tweevoud te worden ingediend.

Artikel 3.

Nadat het verzoek en het in 2.1. bedoelde bedrag door de stichting zijn ontvangen, stelt het bestuur de wederpartij in kennis van het verzoek en nodigt hem daarbij uit om binnen een door het bestuur te bepalen termijn van ten hoogste twee maanden na ontvangst van het verzoek en bedoeld bedrag, schriftelijk zijn standpunt uiteen te zetten, onverminderd het bepaalde in artikel 7 van dit reglement.

Artikel 4.

1. Indien de wederpartij van verzoeker een tegenvordering wenst aanhangig te maken met betrekking tot het aanhangig gemaakte geschil, dient zulks te geschieden uiterlijk gelijktijdig met de in het vorig artikel bedoelde uiteenzetting, met inachtneming van artikel 2 en onder verwijzing naar het oorspronkelijke geschil.

2. Indien de wederpartij van verzoeker een tegenvordering aanhangig maakt, conform het vorig lid, is artikel 3 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5.

Het bestuur zal partijen in de gelegenheid stellen om binnen de door hem te bepalen termijn van ten hoogste één maand na de in artikel 3 bedoelde termijn van twee maanden overeenstemming te bereiken over een benoeming van een onafhankelijke deskundige, tenzij het bestuur de deskundige wenst te doen benoemen door de rechter, sectie kanton. Het bestuur van de stichting draagt in dat geval zorg voor het verzoek aan de rechter, sectie kanton tot benoeming van een onafhankelijke deskundige. Dit verzoek moet worden gedaan uiterlijk vier maanden na ontvangst van het in artikel 2 bedoeld verzoek, tenzij partijen voordien overeenstemming over de benoeming hebben bereikt.

Artikel 6.

De bindend adviseur zal, indien een goede procesorde zulks vordert, partijen in de gelegenheid stellen om binnen de door hem te bepalen termijnen hun stellingen schriftelijk nader toe te lichten en nadere stukken in het geding te brengen. De bindend adviseur draagt zorg, dat de door partijen in het geding gebrachte schrifturen en stukken, die betrekking hebben op het geschil, over en weer te hunner kennis worden gebracht.

Artikel 7.

Nadat de stukken zijn gewisseld zal de bindend adviseur partijen waarschuwen indien de behandeling van het geschil zal leiden tot kosten voor de in het ongelijk te stellen partij, welke niet in een redelijke verhouding staan tot het belang van het geschil. Partijen kunnen gedurende een periode van een maand na die waarschuwing zich beraden en zich desgewenst terugtrekken. Indien gebleken is, dat geen der partijen gebruik maakt van het in de vorige zin omschreven recht, dan vindt voor de bindend adviseur een mondelinge behandeling plaats in het geschil op de daartoe door hem te bepalen dag en plaats, waartoe partijen schriftelijk zullen worden opgeroepen.

Artikel 8.

De bindend adviseur kan zich laten bijstaan door externe deskundigen en is bevoegd alle inlichtingen in te winnen en/of te doen inwinnen c.q. die onderzoeken in te stellen en/of te doen instellen, die hij noodzakelijk acht, alsmede om getuigen en/of deskundigen te raadplegen en/of zich te laten bijstaan door de door hem aan te wijzen personen en/of instellingen.

Artikel 9.

1. De bindend adviseur kan in zijn bindend advies bepalen, dat de op het bindend advies gevallen kosten door één der, dan wel door beide partijen in een door hem vast te stellen verhouding zullen worden gedragen, behoudens het in het volgende lid bepaalde.
2. Ingeval de garantierechtigde het geschil c.q. een tegenvordering aanhangig heeft gemaakt, en hij daarin in het gelijk wordt gesteld, zal hij nimmer de op het bindend advies gevallen kosten behoeven te dragen en wordt hem het door hem ingevolge artikel 2 lid 1 van dit reglement naar de stichting overgemaakte bedrag gerestitueerd.

Artikel 10.

De beslissing van de bindend adviseur zal met redenen omkleed zijn en tussen partijen gelden als een bindend advies.

De beslissing zal door de bindend adviseur schriftelijk ter kennis van partijen en van het bestuur worden gebracht.

Artikel 11.

Het bestuur c.q. de bindend adviseur is bevoegd de ingevolge de voorgaande artikelen door hem gestelde termijnen te verlengen ingeval de procedure zulks naar zijn inzicht vordert.

- * Bank:
ABN-AMRO te Hoorn
rekeningnummer: 58.65.29.470
o.v.v. bindend advies en nummer garantiecertificaat.

voorbeeld brief

Verzoek van de verkrijger om een bindend advies conform art. 11.3 van de garantieregeling inzake omvang garantieverplichting.

Ondergetekenden (c.q. garantierechtigde):

Naam: _____

Adres: _____

Postcode en plaats: _____

Telefoon: _____

vraagt hierbij bindend advies aan het bestuur van de Stichting Garantie Woningbouw Jo Roelof Zeeman.

Werknummer: _____

Bouwnummer: _____

Datum van oplevering: _____

Planregistratienummer: _____

Garantiecertificaatnummer: _____

Verzoek tot herstel ingediend d.d.: _____

Omschrijving van het geschil *): _____

Tegelijk met het verzenden van dit verzoek heb ik € 500,- (incl. B.T.W.) overgemaakt op rekening nr. 58.65.29.470 bij de ABN-AMRO te Hoorn t.n.v. de Stichting Garantie Woningbouw Jo Roelof Zeeman met vermelding “bindend advies” en nummer garantiecertificaat.

adres vermelden: Nieuwe Steen 5
1625 HV HOORN

Datum: _____ Handtekening: _____

*) afschriften van met de ondernemer gewisselde correspondentie bijsluiten.

voorbeeld brief

Verzoek van een opvolgende eigena(a)r(en) tot overschrijving van de rechten van een eerder afgegeven garantiecertificaat.

Ondergetekenden:

Naam: _____

Adres: _____

Postcode en plaats: _____

Telefoon: _____

verzoekt hierbij het t.b.v. bovengenoemde woning met:

Planregistratienummer: _____

Garantiecertificaatnummer: _____

Ondergetekende verklaart de bovenomschreven woning op

_____ (datum notarieel transport) in eigendom te hebben verkregen.

Datum: _____

Handtekening: _____

N.B. Een kopie van de desbetreffende eigendomsakte (transportakte) bijvoegen.

Woon- en onderhoudsadviezen

Aanwijzingen voor een goede bewoning en een juist onderhoud van woningen welke zijn verkocht en opgeleverd met een garantiecertificaat van de Stichting Garantie Woningbouw Jo Roelof Zeeman, gevestigd te Hoorn.

- A. *Geadviseerd wordt om direct c.q. spoedig na de oplevering het volgende te doen:*
1. Alle reservesleutels, in het bijzonder die van de buitendeuren, te verzamelen en op een veilige plaats op te bergen; bij voorkeur niet in een afgesloten kast.
 2. Alle vertrekken (ruimten; ook de kasten) zwak ventileren door een tijdlang de binnendeuren, de ventilatieroosters, de ventilatieramen e.d. te openen alsmede de mechanische ventilatie niet uit te schakelen. Een en ander is noodzakelijk om het z.g. bouwvocht kwijt te raken.
 3. Indien in de late herfst en in de wintermaanden de woning niet direct wordt bewoond, deze te verwarmen tot ca. 15°C. Denk om aftappen buitenkraan.
 4. De woning - welke slechts z.g. bezemschoon wordt opgeleverd - stof en gruisvrij te maken teneinde beschadiging van glasruiten, verf- en lakwerk en van sanitaire artikelen door zandkorreltjes te voorkomen. Gebruik voor het schoonmaken van de ruiten, het verf- en lakwerk alsmede de sanitaire artikelen veelvuldig en in ruime mate schoon water. De beglazing moet zowel binnen als buiten met ruim water onder toevoeging van enig spiritus - worden schoon gemaakt. De ruiten kunnen vooraf meerdere keren "in de week" worden gezet. Eventuele verfspatjes kunnen met niet krassende hulpmiddelen voorzichtig worden verwijderd, waartoe speciaal daarvoor bestemd gereedschap kan worden aangeschaft.

Opmerking bij A2:

Het kan wel een jaar duren voordat al het bouwvocht * uit de woning is verdwenen. Dit heeft tot gevolg, dat ruimten welke onvoldoende worden geventileerd muff gaan ruiken; wanden, muren, vloeren en plafonds kunnen zelfs gaan schimmelen, terwijl aangebracht behang op de wanden en muren kan loslaten. Daarom is het ook raadzaam om verplaatsbare kasten en ander meubilair niet direct - vlak - tegen de wanden en muren te plaatsen, doch daarvan enkele centimeters vrij te houden.

* Bouwvocht is water dat tijdens de bouw in de woning is gekomen, tengevolge van metselen, stukadoeren en inslag van regenwater toen het casco nog niet wind- en waterdicht was.

- B. *Tijdens de bewoning ware het volgende in acht te nemen:*
5. De moderne - en dus ook uw - woning is goed geïsoleerd. Het is daarom raadzaam om - ook nadat het bouwvocht uit uw woning zal zijn verdwenen, zie onder A - goed en regelmatig te ventileren, zie hiervoor ook onder "F. Ventileren". Daarom mag u dan ook de eventueel aanwezige mechanische ventilatie niet uitschakelen.
 6. De ventilatieopeningen in de buitenmuren mogen niet - ook niet tijdelijk in de wintermaanden - worden afgedekt of gedicht. Deze openingen dienen nl. voor afvoer van water uit de spouw, voor ventilatie en dus drogen van de spouw en ventilatie van de z.g. kruipruimte onder de vloer (veelal vindt ventilatie van deze kruipruimte door "eigen" ventilatieopeningen plaats). Ook dienen

deze ventilatieopeningen 1x per jaar schoongemaakt te worden van spinnenwebben en ander ongedierte.

7. Tijdens het z.g. droogstoken moet de thermostaat van de c.v.-installatie niet te hoog (max. 18°C) worden ingesteld met de bedoeling om de periode van droogstoken te verkorten. Niet alleen wordt dit doel nauwelijks bereikt (alles heeft zijn eigen tijd nodig) maar de gevolgen van de actie kunnen, voor de woning, vrij ernstig zijn, t.w.: een te snelle en te grote krimp van diverse bouwmaterialen waardoor meer en bredere krimpscheuren ontstaan dan gebruikelijk is (opmerking: het is praktisch onmogelijk om geen enkele krimpscheur te krijgen). Ook kan dan behang van de muren loslaten, terwijl bovendien deuren en ramen (raamhout) kunnen gaan kromtrekken en gaan klemmen. Denkt u hier vooral aan tijdens de eerste winter (langzaam aan, dan breekt het lijntje niet).
8. Zet tijdens het droogstoken de binnendeuren half open, zodat de deuren aan beide zijden dezelfde temperatuur krijgen en hierdoor het kromtrekken van de deuren beperkt wordt.
9. De c.v.-installatie mag tijdens de vorstperiodes niet worden uitgeschakeld, ook niet in de nacht. Ook het gebruik van z.g. pomp-schakelaars - welke in de handel verkrijgbaar zijn en uit energiebesparende overwegingen soms worden aanbevolen - wordt in de vorstperiodes afgeraden als de rustpauzes tussen in- en uitschakelen te lang zijn.
10. Het vullen en bijvullen van de c.v. installatie met andere vloeistoffen dan schoon water is onjuist en is dan ook niet toegestaan.
11. Om te voorkomen dat overstekende gedeelten van vensterbanken kunnen scheuren of afbreken moet vermeden worden om - b.v. bij het wassen van de ramen - daarop met de voet te steunen of te lopen.
12. Om beschadiging van verf- en lakwerk, van sanitaire artikelen dan wel van andere bouwmaterialen te voorkomen dienen geen bijtende of schurende reinigingsmiddelen te worden gebruikt.

C. *Over het onderhoud van uw woning.*

Dringend wordt geadviseerd om uw woning goed te onderhouden. Niet alleen omdat het wonen in een goed onderhouden woning een prettiger gevoel geeft, maar ook omdat bij verkoop een verwaarloosde woning moeilijker te verkopen is en in verhouding minder opbrengt. Bovendien zijn de opknappkosten van een verwaarloosde woning relatief hoog.

Dientengevolge wordt u het volgende in overweging gegeven:

13. Al het houtwerk van ramen, deuren en kozijnen aan de buitenzijde gelijktijdig met het wassen van de beglazing te reinigen. Het overige houtwerk kan, afhankelijk van de staat van vervuiling één keer per kwartaal of per half jaar worden gereinigd. Dit komt het onderhoud van het verfwerk ten goede.
14. Eventueel klemmende buitendeuren welke moeten worden afgeschaafd moeten direct daarna overeenkomstig het bestaande schilderwerk, met verf o.d. worden bijgewerkt.
15. Bent u alert op het verfwerk van de kozijnen en raamhout van de beglazing alsmede op de bijbehorende kitvullingen, zowel binnen als buiten. De kit mag beslist niet verwijderd worden. Bij verwijdering of beschadiging daarvan kan schade aan kozijnen en raamhout ontstaan waarvan de gevolgen pas na enkele jaren worden waargenomen (o.m. houtrot). Bovendien kan de garantie op de isolerende beglazing in gevaar worden gebracht. In overweging wordt gegeven om tenminste één keer per jaar al het schilderwerk en kitvullingen ter plaatse van de beglazingen te controleren op beschadigingen en zonodig die terstond te laten bijwerken. Ten aanzien van het tegelwerk gelieve u overeenkomstig te handelen.

16. Het verdient aanbeveling om al het buitenschilderwerk aan houten gedeelten van de woning, afhankelijk van uitgevoerd onderhoud en de weersinvloeden één keer per 3 of 5 jaar te laten overschilderen. Geadviseerd wordt om daarover t.z.t. een deskundige te raadplegen. Ten aanzien van geveerde kozijnen en raamhout van beglazingen binnenshuis gelieve u overeenkomstig te handelen.
17. Gasverbruikende toestellen moeten één keer per jaar worden gecontroleerd, gereinigd en afgesteld.
18. Rookkanalen van open haarden moeten één keer per jaar - door een deskundige schoorsteenveger - worden gereinigd. Het is gewenst dat u daarvan een (betalings)bewijs ontvangt en bewaart.
19. Sifons onder wastafels en doucheputjes moeten tenminste één keer per jaar (en bij voorkeur één keer per half jaar) worden gereinigd.
20. Het is gewenst, dat één keer per jaar de scharnieren van alle binnen- en buitendeuren opnieuw worden afgesteld en gesmeerd (zie ook punt 14).
21. Geveerde en gemoffelde stalen binnendeurkozijnen en binnendeuren vergen bij normaal gebruik praktisch geen onderhoud, behoudens het periodiek reinigen met lauw water en zachte zeep (zie ook punt 12).
22. Veelal kan behangwerk - indien gewenst - met ander behang worden overgeplakt. Moet het oude behangwerk worden verwijderd gebruik dan altijd een stoomapparaat (bij behangleveranciers te huur) om te voorkomen dat het achterliggende stukadoorswerk (b.v. door het gebruik van plamuurmessen) wordt beschadigd.
23. Ook is het raadzaam de rubber tochtweringskaders één keer per jaar met een papje van talkpoeder en spiritus in te smeren ter voorkoming van uitdroging.

D. Centrale verwarmingsinstallatie.

24. Bij de oplevering van uw woning ontving u een aparte handleiding voor het gebruik en onderhoud van de verwarmingsinstallatie. Het is nuttig die handleiding te raadplegen en deze goed te bewaren (zie ook punt 17).
25. Voor een goede controle op de verbruikskosten van gas (en water en elektriciteit) is het verstandig, dat u de meterstanden periodiek noteert (voor gas b.v. één keer per week of per maand). De verbruikte hoeveelheden kunt u dan jaarlijks met elkaar vergelijken en eventueel daaruit conclusies trekken.
26. Het is raadzaam om direct na de oplevering de radiator in de douche- c.q. badkamer goed in de autowas te zetten en dit ieder jaar te herhalen ter voorkoming van roestvorming.

E. Onderhoud van wanden en plafonds.

In uw woning zullen vermoedelijk de plafonds en wellicht ook diverse wanden zijn afgewerkt met één van de moderne structuurspuitpleisters. Zo'n pleister geeft een mooie, witte afwerking; bezit een goede hechting ook op beton; heeft een vochtregulerende functie en is bovendien redelijk goed te reinigen met de gangbare huishoudelijke schoonmaakmiddelen. Voorlopig is overschilderen dan ook niet nodig. In de loop van de tijd zal de kleur echter minder wit worden o.a. als gevolg van kookdampen, rook opstijgende lucht boven radiator.

Indien u dan ook - na een aantal jaren - tot overschilderen wilt overgaan gelieve u het volgende in acht te nemen:

- a. stof de te behandelen wanden en plafonds eerst af met een zachte borstel of handveger;
- b. reinig eventueel vettige oppervlakten met water waaraan een scheut ammoniak is toegevoegd;

- c. gebruik nu bij voorkeur latex muurverf, met een schapenvachtroller op te brengen; bij voorkeur 2 lagen op te brengen; volg het bij de verf behorende verwerkingsvoorschrift.

F. *Ventileren van de woning.*

Teneinde het gasgebruik zo gering mogelijk en om de behaaglijkheid van de vertrekken zo groot mogelijk te doen zijn worden de woningen zo goed mogelijk geïsoleerd. Ook u bent thans eigenaar (eigenaresse) van een goed geïsoleerde woning.

Een goede isolatie wordt verkregen door toepassing van moderne materialen voor en constructies van vloeren, daken en wanden met inbegrip van de bewegende delen als ramen en deuren (minder kieren, meer warmteweerstand).

Als gevolg daarvan is de “onbewuste” ventilatie, in vergelijking met vroeger veel kleiner geworden.

Maar ook verder moet uw woning -”bewust”- worden geventileerd, immers:

- a. er moet voldoende zuurstofrijke lucht voor de bewoners aanwezig zijn;
- b. schadelijke stoffen als tabaksrook, stikstof rijke lucht, koolzuurgas ontstaan bij ademen van de mens alsmede bij verbranding van aardgas, geurstoffen, stofdeeltjes en de verbrandingsstoffen ontstaan bij niet geheel goed afgestelde gastoestellen moeten worden afgevoerd;
- c. ook moet vochtige lucht ontstaan bij koken, baden en ademen van de mens worden afgevoerd.

Ventileren betekent in feite het vervangen van de lucht binnen de woning door buitenlucht. Deze ventilatie vindt nog steeds onbewust plaats door een aantal kleine kieren (hoewel veel minder dan vroeger) doch vooral door het bewust openen voor kortere of langere tijd van ventilatieschuiven, ventilatiekleppen, deuren, ramen, afzuiginstallaties (ventilatoren in ramen b.v. in toiletten en badkamers alsmede afzuigkappen in keukens). Uit het vorenstaande volgt wel, dat men in een goed geïsoleerde woning - met weinig onbewuste ventilatie - meer bewust moet ventileren. Het is van groot belang dat bewust periodiek frisse lucht wordt toegelaten in die ruimten waar zich personen ophouden en waar geen ventilatiekanalen aanwezig zijn zoals in woon- en slaapkamers (gebruik van ramen, eventueel met kiersluiting en ventilatieroosters of kleppen). Men kan onderscheid maken tussen ventileren en luchten. Ventileren vindt in feite plaats door het open hebben of doen van twee openingen (doorstromen). Luchten gebeurt meestal (voor korte tijd) door één opening te openen. Ventileren en luchten brengt in de koude jaargetijden - als de c.v.-installatie in bedrijf is gesteld - warmteverlies met zich mee. U weet uit de praktijk, dat er geventileerd (en/of gelucht) moet worden om te voorkomen dat de woning vochtig wordt en muff gaat ruiken, om nog maar te zwijgen over andere ongewenste luchtjes. Om een kamer weer “fris” te krijgen is het doorgaans voldoende een raam een half uur open te hebben. Het is meestal ook niet nodig om een slaapkamerraam 24 uur per etmaal open te laten staan (opgemerkt wordt nog, dat koude frisse buitenlucht aanzienlijk minder waterdamp bevat, dan warme, oude binnenlucht). Er kan rekening mee gehouden worden, dat de inhoud van een woning tengevolge van onbewuste en bewuste ventilatie gemiddeld tussen 0,5 en 4 keer per uur wordt ververs, terwijl een ruimte met mechanische ventilatie globaal 6 keer per uur wordt ververs.

Let u er op, indien u b.v. de slaapkamer bij vriezend weer lange tijd achter elkaar ventileert of lucht, dat de radiatorkraan niet geheel is dichtgedraaid om bevroren van die radiator te voorkomen. Denkt u er ook aan, dat in dit geval (bij vorst) het warme water in de radiator in de garage eveneens meecirculeert. Tenslotte wordt nog de aandacht

gevestigd op de buitenkraan (de leiding naar de buitenkraan binnenshuis afsluiten en die leiding zo mogelijk doorblazen).

Het is absoluut noodzakelijk dat het in uw woning aangebrachte mechanische ventilatiesysteem wordt onderhouden. Dit houdt in dat u regelmatig de in de mechanische ventilatie-unit aanwezige filter en de ventilatieventielen in de desbetreffende ruimten reinigt. Bij de oplevering van uw woning ontvangt u een aparte handleiding voor het gebruik van onderhoud van de installatie.

