

# Inhoudsopgave

VOORWOORD	2
GARANTIEREGELING VOOR APPARTEMENTSRECHTEN IN WOONGEBOUWEN	
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 privégedeelte en gemeenschappelijke gedeelte	8
Artikel 7 - Garantie en garantienormen	9
Artikel 8 - Garantietermijnen	11
Artikel 9 - Uitgesloten van garantie	12
Artikel 10 - Korting overige rechten en verplichtingen	13
Artikel 11 - Schademelding en Bindend Advies	13
AFDELING C - WAARBORGEN VAN DE STICHTING	
Artikel 12 - Waarborg van de stichting in geval van insolventie van de ondernemer met ingang van de garantietermijnen	16
Artikel 13 - Waarborg van de stichting bij gebreken aan privégedeelte en gemeenschappelijke gedeelten na ingang van de garantietermijn	17
Artikel 14 - Bijzondere verplichtingen van de ondernemer in geval van schaderegeling	19
Artikel 15 - Overdracht van rechten van de garantie- gerechtigde uit het garantiecertificaat	19
Artikel 16 - Slotbepaling	20
Artikel 17 - In werking treden van deze regeling en einde van de vorige regeling	21
HOE TE HANDELEN BIJ GEBREKEN NA DE OPLEVERING	22
VERZOEK AAN DE ONDERNEMER TOT HERSTEL VAN GECONSTATEERDE GEBREKEN (voorbeeld brief)	23
REGLEMENT BINDEND ADVIES	24
VERZOEK VAN DE VERKRIJGER OM EEN BINDEND ADVIES (voorbeeld brief)	27
VERZOEK TOT OVERSCHRIJVING VAN DE RECHTEN VAN HET GARANTIECERTIFICAAT (voorbeeld brief)	28
WOON- EN ONDERHOUDSADVIEZEN	29

## 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 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.) het door u gekochte appartement zal te allen tijde voor de prijs en volgens het bestek - genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst - 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, januari 2003.

Het bestuur:

voorzitter, H. Wiegel

secretaris, ir. C.J. Vriesman

# Garantieregeling voor appartementsrechten in woongebouwen\*

## 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 onderneming die door Zeeman Vastgoed B.V. wordt voorgedragen.

*verkrijger*: Degene, die met één van de ingeschreven ondernemers een overeenkomst is aangegaan tot de levering van een appartementsrecht in een te bouwen of nieuw gebouwd, in appartementsrechten gesplitst of te splitsen gebouw, waarin hij het uitsluitend gebruiksrecht verwerft van een privégedeelte dat bestemd is om als woning gebruikt te worden met het oogmerk die woning als appartementseigenaar te bewonen of door verwanten in de rechte lijn en daarmee gelijkgestelden te laten bewonen.

*garantiegerechtigde*: 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, alsmede de vereniging van eigenaars voor de gemeenschappelijke gedeelten.

*vereniging van eigenaars*: De vereniging, waarvan de verkrijger c.q. garantiegerechtigde door de verkrijging van het appartementsrecht van rechtswege lid wordt.

*gebouw*: Een in appartementsrechten gesplitst c.q. te splitsen gebouw of complex van gebouwen dat privégedeelten bevat, die bestemd zijn om als woning te worden gebruikt.

*appartementsrecht*: Het recht, als bedoeld in artikel 875 a, lid 3 van het B.W.

*gemeenschappelijk gedeelte*: Die gedeelten van het gebouw, alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

*privégedeelte*: Het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond, dat/die blijkens de akte van splitsing bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel door de verkrijger c.q. garantiegerechtigde als woning te worden gebruikt.

*akte van splitsing*: De akte van splitsing, met de daarbij behorende tekeningen en reglement(en), die deel heeft uitgemaakt van de onder de definitie van de verkrijger genoemde, door hem met de ondernemer aangegane overeenkomst.

*bestuur*: Het bestuur van de stichting.

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

\* Deze garantieregeling geldt voor woongebouwen, waaronder wordt verstaan een tot bewoning bestemd gebouw, geen ééngezinswoning zijnde, tot maximaal 12 verdiepingen (excl. bergzolders).

*standaardvoorwaarden:* De door de stichting vastgestelde en uitgegeven modelovereenkomst voor de levering van een appartementsrecht en/of de daaraan verbonden aannemingsovereenkomst, met de daarbij behorende algemene voorwaarden.

*garantienormen:* De onder artikel 7 van deze regeling omschreven normen waaraan een gebouw 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 appartement) - danwel op wiens naam de eigendom wordt gesteld - ten behoeve van een derde.

### **Inhoud van de regeling**

- 0.1. De ondernemer neemt op zich de gebouwen, 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 garantierechtigden. Zij draagt als trustee ten behoeve van de garantierechtigden 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 garantierechtigden 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 gebouwen 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 gebouwen 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 appartementsrechten aan de garantierechtigden zullen worden aangeboden, waaronder de akte van splitsing, alsmede afschriften van de stukken die deel zullen uitmaken van de met de garantierechtigden te sluiten overeenkomsten, en voorts het bewijs dat de schade tijdens de bouw van de gebouwen 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 gebouwen 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 gebouwen 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 gebouwen in het register weigeren:
  - a. indien de door de ondernemer verstrekte gegevens onjuist of onvolledig zijn;
  - b. indien voor de gebouwen door 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 gebouwen betreft, waarop deze regeling niet van toepassing is;
  - d. indien de volgens het plan te bouwen gebouwen niet voldoen aan de garantienormen;
  - e. indien de gebouwen 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 gebouw 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 garantierechtigde 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 gebouw 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 gebouw 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 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 garantierechtigde van een appartementsrecht in een gebouw, ingeschreven in het register, heeft recht op afgifte van een garantiecertificaat, met inachtneming van het in 3.5. en 3.6. bepaalde.
- 3.2. De ondernemer is verplicht om een door hem getekende aanvraag voor een garantiecertificaat bij het bestuur in te dienen binnen twee weken nadat tussen hem en een garantierechtigde een overeenkomst tot levering van een appartementsrecht tot stand is gekomen.
- 3.3. Binnen een termijn van zes weken na tot stand koming van de overeenkomst kan de garantierechtigde eenzelfde aanvraag doen, maar die bevoegdheid ontheft de ondernemer niet van de aan deze onder 3.2. opgelegde verplichting.
- 3.4. De aanvraag door de ondernemer zal schriftelijk geschieden.
- 3.5. Het bestuur zal in haar eerstvolgende vergadering na ontvangst van de aanvraag aan de garantierechtigde een garantiecertificaat verstrekken, c.q. de aanvrager een bevestiging zenden dat het certificaat zal worden afgegeven.

- 3.6. Door afgifte aan de garantierechtigde van een garantiencertificaat verkrijgt hij de waarborgen, die in afdeling C van deze regeling zijn omschreven, vanaf de datum waarop de aanvraag voor het certificaat door het bestuur is ontvangen.

*Garantiencertificaat vereniging van eigenaars.*

- 3.7 De garantie op de gemeenschappelijke eigendommen is van kracht indien aan één of meer eigenaars van een appartementsrecht door het bestuur van de stichting een garantiencertificaat is afgegeven.
- 3.8 Door afgifte aan de eigenaars van een garantiencertificaat verkrijgt de Vereniging van Eigenaars de waarborg die in artikel 13 is omschreven vanaf de datum van de oplevering van het gebouw.

**Artikel 4.**

*Afgifte/weigering, dan wel aanhouden aanvraag garantiencertificaat.*

- 4.1. Het bestuur kan de afgifte van het garantiencertificaat weigeren:
- indien de aanvraag niet tijdig is gedaan;
  - indien de aanvraag een gebouw betreft, dat nog niet ingeschreven is in het register;
  - indien de koop-/aannemingsovereenkomst niet is aangegaan op de standaardvoorwaarden.
- 4.2. Indien het bestuur de afgifte van een garantiencertificaat 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 garantierechtigde.
- 4.3. Van de beslissing van het bestuur om de afgifte van een garantiencertificaat te weigeren, kunnen de ondernemer en de garantierechtigde 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 garantierechtigde in het gelijk wordt gesteld.
- 4.4. Indien het bestuur de afgifte van een garantiencertificaat aan de vereniging van eigenaars weigert, zal het de weigering uiterlijk veertien dagen na de eerstvolgende vergadering na ontvangst van de aanvraag, of, binnen veertien dagen na de eerstvolgende vergadering na ontvangst van het bericht van oprichting van de vereniging van eigenaars, onder opgave van redenen schriftelijk ter kennis brengen van de ondernemer en de vereniging van eigenaars.
- 4.5. Van de beslissing van het bestuur om een aanvraag aan te houden of de afgifte van een garantiencertificaat aan de vereniging van eigenaars te weigeren, kunnen de ondernemer en de vereniging van eigenaars in beroep komen, in welk geval de artikelgedeelten 2.4. tot en met 2.6. en 4.3. van overeenkomstige toepassing zijn.

# Garantie van de ondernemer

## Afdeling B.

### Artikel 5.

*Controle op uitvoering.*

- 5.1. Het bestuur heeft de bevoegdheid de in aanbouw zijnde gebouwen, 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 gebouwen 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 garantiegerechtigde 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 privégedeelte.*

- 6.1. Binnen veertien dagen nadat de ondernemer het privégedeelte aan de garantiegerechtigde aan wie 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 garantiegerechtigde.
- 6.3. De garantietermijn voor het privégedeelte vangt aan drie maanden na de in de opgave van de ondernemer en de garantiegerechtigde 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 privégedeelte met betrekking tot welke nog geen garantiegerechtigde 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 het privégedeelte 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 garantie-

termijn, zodat de ondernemer noch tegenover de garantierechtigde, noch tegenover de stichting door die opgaven of beslissing zal zijn gedechargeerd voor de staat waarin het privégedeelte zich bevindt.

*Ingaan garantietermijn gemeenschappelijke gedeelte.*

- 6.7. Binnen veertien dagen nadat de oplevering van het gebouw, waarin de garantierechtigde krachtens zijn appartementsrecht deelgerechtigde is, volgens de standaardvoorwaarden van de stichting heeft plaatsgehad, zal de ondernemer daarvan met datumvermelding schriftelijk opgave doen aan de stichting.
- 6.8. Voor wat betreft het ingaan van de aan de vereniging van eigenaars verleende garantie geldt overigens al hetgeen in 6.2. tot en met 6.6. is bepaald met dien verstande dat voor privégedeelte: het gemeenschappelijk gedeelte moet worden gelezen en voor garantierechtigde: de vereniging van eigenaars.
- 6.9. De aan de vereniging van eigenaars verleende garantie gaat in 3 maanden nadat de ondernemer het eerste privé-gedeelte van het onderhavige gebouw aan een garantierechtigde aan wie een garantiecertificaat is afgegeven, volgens de standaardvoorwaarden is opgeleverd.

## **Artikel 7.**

*Garantie en garantienormen.*

- 7.1. De ondernemer garandeert aan de garantierechtigde, met wie hij onder toepassing van deze regeling een overeenkomst tot levering van een appartementsrecht is aangegaan, dat het privégedeelte zal voldoen aan de hierna genoemde garantienormen. De ondernemer verbindt zich voorts aan de vereniging van eigenaars van het gebouw, dat is ingeschreven in het register van geaccepteerde bouwplannen, te garanderen, dat de gemeenschappelijke gedeelten zullen voldoen aan de hierna 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 deze regeling en/of in deze normen terzake geen beperkingen zijn opgenomen.
- 7.3. Het gebouw voldoet aan het vigerend Bouwbesluit/voorschriften m.b.t. het bouwen van bouwwerken uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.
- 7.4.1. Voor tot bewoning bestemde privégedeelten geldt:
  - a. De verwarmingsinstallatie, al dan niet gecombineerd met een warmwaterinstallatie, en/of indien in enige ruimte een verwarmingselement wordt geplaatst, moet bij gelijktijdig functioneren van alle in de technische omschrijving vermelde en onder verantwoordelijkheid van de ondernemer in het tot bewoning bestemde privégedeelte geplaatste verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren voldoen aan de navolgende voorwaarden:

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: 15 °C.
- b. 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

- c. Het tot bewoning bestemde privégedeelte zal de indeling hebben die tussen de ondernemer en de verkrijger is overeengekomen. Deze indeling zal voldoen aan de terzake geldende eisen van het Bouwbesluit.
- d. De garantie die het onderwerp is van deze regeling blijft van kracht ter zake van enige andere dan de in de 7.4.1.c bedoelde, door de ondernemer in opdracht van garantiegerechtigde uitgevoerde en op het tot bewoning bestemde privégedeelte betrekking hebbende indelingsvariant die was opgenomen in de (gewaarmerkte stukken behorende bij de) oorspronkelijk tussen de ondernemer en de verkrijger gesloten overeenkomst.

7.4.2. Voor gemeenschappelijke gedeelten geldt: De verwarmingsinstallatie, al dan niet gecombineerd met een warmwaterinstallatie, moet bij gelijktijdig functioneren van alle onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren een zodanige capaciteit hebben dat wordt voldaan aan de in 7.4.1.a. gestelde eisen met betrekking tot de te behalen en te handhaven temperaturen. Tevens worden gegarandeerd de temperaturen in de ruimten van het gemeenschappelijke gedeelte die qua oorspronkelijke bestemming een karakter hebben dat vergelijkbaar is met ruimten in een tot bewoning bestemd privégedeelte, mits in eerstbedoelde ruimten onder verantwoordelijkheid van de ondernemer een verwarmingselement wordt geplaatst. De gegarandeerde temperatuur van de vergelijkbare ruimte in het tot bewoning bestemde privégedeelte zal alsdan gelden voor de betreffende ruimte in het gemeenschappelijke gedeelte.

7.5. Met betrekking tot het in 7.4.1.a en 7.4.2. genoemde dient de berekening van de capaciteit te geschieden overeenkomstig ISSO-publicatie 51\*\* "Warmteverliesberekening voor woongebouwen - 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.

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

## **Artikel 8.**

### *Garantietermijnen.*

- 8.1. Met uitzondering van de in 8.3. vermelde kortere termijnen die gelden voor bepaalde onderdelen van het gebouw, bedraagt de garantietermijn zes jaar.
- 8.2. Indien het gebouw geheel of gedeeltelijk teniet gaat, zoals bedoeld in art. 1645 Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek, geldt terzake een garantietermijn van tien jaar.
- 8.3. 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 daar van 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 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 dubbelglas 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 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 natuursteen 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

## Artikel 9.

### *Uitgesloten van garantie.*

1. kabelnetwerkinstallaties;
2. alle opstallen die niet een geheel vormen met de opstal(len) waarin (het) tot bewoning bestemde privégedeelte(n) is (zijn) opgenomen;
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 het gebouw;
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 het gebouw, of tengevolge 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 gebouwen, zoals drainage, bestrating, perceelscheidingen e.d., met uitzondering van gemetselde windschermen die met de gebouwen 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 gebouwen behoudens voor wat betreft losraken daarvan, met uitzondering van stukadoorwerk, tegel- en schilderwerk, waarvoor de daarvoor gestelde regels gelden;
14. normale verkleuring van materialen en normale oppervlakteverwerking van en normale vlekvorming op kunststof en metalen;
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 8.3.14.;
20. geluidshinder veroorzaakt door galm, slaande deuren, trilling van traphekken en -leuningen en galerijhekken, soortgelijke balustraden benevens het door de installaties veroorzaakte geluid en/of via installaties c.q. leidingen overgebrachte geluid;
21. aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, brievenbussen en soortgelijke materialen anders dan in tot bewoning bestemde privégedeelten;
22. schaden 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. stuifneeuw, 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.;
23. gebreken en schade die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van het gebouw;
  24. gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit dat het gebouw niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is gebruikt;
  25. 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 schaden die daarvan het gevolg zijn;
  26. 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 het privégedeelte van de garantierechtigde, aan wie een garantiecertificaat is afgegeven, na het ingaan van de garantietermijn blijkt niet 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 deze regeling.
- 11.1.2. De ondernemer, die een in 11.1.1. bedoelde 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 januari 2003 en kunnen telkenjare, te beginnen met 1 januari 2004, voor de privégedeelten 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, dan wel 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 deze regeling 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. dan wel 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 garantiegerechtigde 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 garantiegerechtigde, 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 garantiegerechtigde, een vaststelling doen van hetgeen de garantiegerechtigde, gelet op de schade-melding, ingevolge deze garantieregeling kan vorderen.
- 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 garantiegerechtigde het in 11.3.2. bedoelde bedrag niet binnen drie maanden, na de door de garantiegerechtigde 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 garantiegerechtigde schriftelijk mededeling doen.

*Schademelding gemeenschappelijke gedeelten.*

- 11.5.3. Voor wat betreft de door de ondernemer overeenkomstig het artikelgedeelte 3.7. aan de vereniging van eigenaars verleende garantie geldt overigens al hetgeen in 11.1.1. t/m 11.1.9., 11.2.1., 11.2.2., 11.3.1. t/m 11.3.6., 11.4., 11.5.1. en 11.5.2. is bepaald, met dien verstande, dat voor het privégedeelte: de gemeenschappelijke gedeelten moet worden gelezen en voor de garantiegerechtigde: de vereniging van eigenaars.
- 11.6. Voor de toepassing van 11.5.3. worden de in 11.1.5. genoemde bedragen verhoogd met 5% voor elk tot bewoning bestemd privégedeelte in het gebouw waarmee het aantal van 10 overschreden wordt, doch ten hoogste met 200%.

# Waarborgen van de stichting

## Afdeling C.

### Artikel 12.

*Waarborg van de stichting in geval van insolventie van de ondernemer met ingang van de garantietermijnen.*

12.1. Indien ten gevolge van insolventie van de ondernemer de levering van een appartementsrecht of de bouw van het gebouw, waarin de garantiegerechtigde aan wie een garantiecertificaat is verstrekt, krachtens zijn appartementsrecht deelgerechtigde is, niet of niet zonder bijbetaling is te verkrijgen, wordt de garantiegerechtigde voor de daaruit voor hem ontstane schade, in zoverre de ondernemer voor die schade tegenover hem aansprakelijk is, door de stichting schadeloos gesteld. De schadeloosstelling tot het in 12.3. genoemde percentage van de overeengekomen prijs bestaat - ter keuze van het bestuur - uit de vergoeding van de door de garantiegerechtigde geleden schade:

*hetzij* tot een maximum van het bedrag waarmee de kosten van verwerving van het appartementsrecht c.q. de bouw van de appartementswoning - de reeds terzake aan de ondernemer gedane betalingen meegerekend - de overeengekomen prijs, die de garantiegerechtigde aan de ondernemer verschuldigd zou zijn geweest bij richtig nakomen van de overeenkomst, overschrijden, *hetzij* tot een maximum van het bedrag der termijnen en andere betalingen die de garantiegerechtigde terzake van de verkrijging heeft gedaan, vermeerderd met een rente vanaf de data van betaling berekend naar de rentevoet ingevolge de wet.

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. De schadeloosstelling is per appartementsrecht beperkt tot 17% van de voor de verwerving hiervan met de ondernemer overeengekomen totale koop-/aanneemsom. Indien de grond van het gebouw in erfpacht is of wordt uitgegeven, of door een derde aan de garantiegerechtigde is of wordt verkocht, is de schadeloosstelling per appartementsrecht beperkt tot ten hoogste 20% van de met de ondernemer overeengekomen totale som.

12.4. De garantiegerechtigde zal zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen veertien dagen nadat hem de insolventie van de ondernemer bekend is geworden, schriftelijk aan het bestuur daarvan melding doen.

12.5. De garantiegerechtigde is op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling gehouden op eerste aanvraag omgaand aan de stichting alle door het bestuur gevraagde inlichtingen en stukken

te verstrekken en de aanwijzingen van het bestuur met betrekking tot zaken die de schade kunnen beïnvloeden te volgen.

Hij is in het bijzonder verplicht aan de stichting 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 stichting, indien het bestuur 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 het in aanbouw zijnde woongebouw, die het bestuur nuttig of nodig acht ter beperking of regeling van de schade.

### **Artikel 13.**

*Waarborg van de stichting bij gebreken aan privégedeelte na ingang van de garantietermijn.*

- 13.1. Indien de ondernemer, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de garantierechtigde, nalatig blijft om aan de bij een bindend advies ingevolge aan hem opgelegde verplichting te voldoen, wordt de garantierechtigde op zijn schriftelijke aanvraag voor de voor hem daaruit ontstane schade door de stichting schadeloos gesteld, echter tot ten hoogste € 19.500,- (zijnde  $15/100 \times € 130.000$ ).
- 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 garantierechtigde een beperkt eigen risico ten bedrage van € 500,- per gebeurtenis voor het eerste jaar na ingang van de garantietermijn en € 1.000,- 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 € 1.000,- en voor elk van de daarop volgende jaren € 2.000,-. 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 het privégedeelte betreffen, zoals kosten voor tijdelijke vervangende huisvesting, schade aan personen of goederen van de garantierechtigde of derden of welke andere bijkomende of gevolgschade, anders dan aan het privégedeelte dan ook, of schade, die buiten de garantieregeling om aan de garantierechtigde 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 het privégedeelte 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 garantierechtigde 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.

13.6. De bedragen genoemd in 13.1. en 13.4., alsmede de eigen risico-bedragen genoemd in 13.3., gelden per 1 januari 2003 en kunnen telkenjare, te beginnen met 1 januari 2004, voor de privégedeelten waarvoor nadien een garantiecertificaat wordt verstrekt, worden aangepast door toepassing van de index voor bouwkosten van de Vereniging van Brandassuradeuren in Nederland. De voor een garantierechtige geldende bedragen blijven onveranderd voor de gehele duur van de waarborg.

*Waarborg van de stichting bij gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten na ingang van de garantietermijn.*

13.7. Hetgeen in 13.1., 13.2. en 13.5. is bepaald, is van overeenkomstige toepassing ten gunste van de vereniging van eigenaars, indien de ondernemer, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de vereniging van eigenaars nalatig blijft om aan de bij een bindend advies ingevolge aan hem opgelegde verplichting te voldoen, met dien verstande dat voor garantierechtige: vereniging van eigenaars moet worden gelezen en dat het in 13.1. bepaalde maximum van de schadeloosstelling zoveel malen € 110.500,- (zijnde  $85/100 \times € 130.000,-$ ) bedraagt als er in het gebouw privégedeelten zijn.

13.8. De vereniging van eigenaars behoudt een beperkt risico ten bedrage van € 2.500,- per gebeurtenis voor het eerste jaar na ingang van de garantietermijn en € 3.000,- 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 € 3.000,- en voor elk van de daarop volgende jaren € 6.000,-. Onder gebeurtenis wordt tevens verstaan een reeks met elkaar verband houdende gebeurtenissen voortvloeiende uit éénzelfde oorzaak.

13.9. Onder schade is niet begrepen schade, die buiten deze garantieregeling om aan de vereniging van eigenaars wordt vergoed. Onder schade zijn voorts niet begrepen kosten van werkzaamheden of schaden die niet de gemeenschappelijke gedeelten betreffen, maar van gebreken aan die gedeelten het gevolg zijn, op de twee volgende uitzonderingen na. Boven en naast het in 13.7. genoemde bedrag zal worden vergoed:

- a. schade aan de inrichting en inboedel van de vereniging van eigenaars die het rechtstreeks en onvermijdbaar gevolg is van onder de garantieregeling vallende gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten of het herstel daarvan;
- b. schade aan de inrichting en inboedel van de eigenaars van de privégedeelten, die het rechtstreeks en onvermijdelijk gevolg is van onder deze garantieregeling vallende gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten of het herstel daarvan en die de vereniging van eigenaars verplicht is aan de betrokken eigenaars te vergoeden; zulks echter tot ten hoogste € 1.000,- vermenigvuldigd met het aantal privégedeelten in het gebouw, voor de categorieën a. en b. tezamen.

13.10. De bedragen genoemd in 13.7., 13.8., 13.9. en 13.11. gelden per 1 januari 2003 en zullen telkenjare te beginnen met 1 januari 2004 voor de vereniging van eigenaars aan welke nadien een garantiecertificaat wordt verstrekt, worden aangepast door toepassing van de index voor bouwkosten van de Vereniging van Brandassuradeuren in Nederland. De ingevolge deze bepaling voor de vereniging van eigenaars geldende bedragen blijven onveranderd voor de gehele duur van de waarborg.

- 13.11. Ingeval het betreffende gebouw naar het oordeel van de stichting daartoe aanleiding geeft, kan de stichting voor dat gebouw, of delen daarvan, de onderlinge verhouding van het gedeelte waarin de garantierechtigde conform 13.1. voor het privé-gedeelte, respectievelijk de vereniging van eigenaars conform 13.7. voor de gemeenschappelijke gedeelten, participeert in het in 13.1. en 13.7. genoemde referentiebedrag van € 130.000,- anders vaststellen, hetgeen tot wijziging van de daarin genoemde maxima zal leiden. In dat geval zal op het garantiecertificaat worden aangegeven, welk maximum ter zake van het betreffende garantiecertificaat van toepassing is.

#### **Artikel 14.**

*Bijzondere verplichtingen van de ondernemer in geval van schaderegeling.*

- 14.1. De ondernemer is verplicht op eerste aanschrijving van het bestuur alle ingevolge de in artikel 13 verstrekte waarborgen aan de garantierechtigde uitgekeerde bedragen aan de stichting terug te betalen.
- 14.2. De ondernemer is gehouden om binnen acht dagen na opgave door het bestuur van het door hem ingevolge 14.1. te betalen bedrag, dat bedrag te betalen, bij gebreke waarvan hij tevens aan de stichting, 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 garantierechtigde uit het garantiecertificaat.*

- A. **Overdracht vóór de oplevering van het appartement van de rechten van de garantierechtigde uit deze garantieregeling en het garantiecertificaat, voor wat betreft de waarborg vervat in 12.1. t/m 12.5.**
- 15.1.1. De rechten van de garantierechtigde uit deze garantieregeling en het garantiecertificaat, 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 garantierechtigde het appartementsrecht aan een derde overdraagt of een derde vóór die oplevering het recht op levering van dat appartementsrecht verkrijgt, kunnen de in 15.1.1. bedoelde rechten door het bestuur aan die derde worden toegekend, mits deze het privégedeelte 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 garantierechtigde 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 garantiecertificaat kunnen echter onverkort worden uitgeoefend door degene(n), die hetzij door vererving, hetzij door scheiding en deling van een gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoorde, de eigendom van de appartementsrechten vóór de oplevering heeft of hebben verkregen mits na de eigendoms-overgang 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 uit 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 appartementsrecht, waarvoor een garantiecertificaat is afgegeven, heeft verkregen.

15.2.2. De opvolgende eigenaar zal zo spoedig mogelijk, na het verkrijgen van de eigendom van het appartementsrecht, 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 het appartement en zo mogelijk het nummer van het met betrekking tot het appartementsrecht 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 mededelen op welke datum de garantietermijn voor het appartementsrecht is ingegaan/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 het appartementsrecht 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 regeling niet voorziet, beslist het bestuur.

16.2. Geschillen tussen de ondernemer, de garantierechtigde en de stichting naar aanleiding van de afdelingen B en C van deze

regeling, 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 garantiecertificaat luiden.

- 16.3. Het bestuur 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 stichting te betalen, mits niet reeds tussen het bestuur en de ondernemer een arbitrale procedure hangende is, die de betrokken betalingsverplichting of de daaraan ten grondslag liggende feiten tot onderwerp heeft.
- 16.4. Deze garantieregeling kan gewijzigd worden door het bestuur, voor zover nodig met inachtneming van een overgangsregeling met betrekking tot de afgegeven garantiecertificaten en de daaruit door de garantierechtigden verkregen rechten.

### **Artikel 17.**

*In werking treden van deze regeling en einde van de vorige regeling.*

- 17.1. Deze garantieregeling voor appartementsrechten in woongebouwen treedt in werking m.i.v. 1 januari 2003.
- 17.2. De vorige garantieregeling voor appartementsrechten voor lagere woongebouwen, goedgekeurd door de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer d.d. 29 januari 1986 met kenmerk 2129490, laatst gewijzigd d.d. 1 maart 1998, treedt m.i.v. de in 17.1. genoemde datum buiten werking met uitzondering van de rechtsgevolgen voortvloeiende uit die regeling.

## Hoe te handelen bij gebreken na de oplevering

---

Indien, ondanks de goede zorgen van de bouwondernemer, uw appartement 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”.

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 bouwondernemer 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. € 150,- (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 appartementsrechten in woongebouwen van de Stichting Garantie Woningbouw  
Jo Roelof Zeeman te noemen: de Stichting.

## Artikel 1.

Geschillen, zoals bedoeld in 11.3.1. garantieregeling voor appartementsrechten in woongebouwen 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 het bestuur van de Stichting 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 € 150,- 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 het appartement, waarop het geschil betrekking heeft, het nummer van het betreffende garantiecertificaat en zo mogelijk de opleveringsdatum van het appartement.
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 garantiegerechtigde 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 garantiocertificaat.

*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 € 150,- (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 appartement met:

Planregistratienummer: \_\_\_\_\_

Garantiecertificaatnummer: \_\_\_\_\_

Ondergetekende verklaart de bovenomschreven appartement op

\_\_\_\_\_ (datum notarieel transport) in eigendom te hebben verkregen.

Datum: \_\_\_\_\_

Handtekening: \_\_\_\_\_

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

Aanwijzingen voor een goede bewoning en een juist onderhoud van appartementen 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 het appartement niet direct wordt bewoond, deze te verwarmen tot ca. 15°C. Denk om aftappen buitenkraan.
4. Het appartement - 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 het appartement 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 het appartement 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 - appartement is goed geïsoleerd. Het is daarom raadzaam om - ook nadat het bouwvocht uit uw appartement 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 het appartement, 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 appartement.*

Dringend wordt geadviseerd om uw appartement goed te onderhouden. Niet alleen omdat het wonen in een goed onderhouden appartement een prettiger gevoel geeft, maar ook omdat bij verkoop een verwaarloosde appartement moeilijker te verkopen is en in verhouding minder opbrengt. Bovendien zijn de opknapkosten van een verwaarloosde appartement 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 het appartement, 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 geverfde 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 binnenen buitendeuren opnieuw worden afgesteld en gesmeerd (zie ook punt 14).
  21. Geverfde 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 appartement 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 appartement 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 het appartement.

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

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 kier, meer warmte-weerstand). 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 het appartement door buitenlucht. Deze ventilatie vindt nog steeds onbewust plaats door een aantal kleine kier (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 appartement - 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 het appartement vochtig wordt en muf 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 appartement tengevolge van onbewuste en bewuste ventilatie gemiddeld tussen 0,5 en 4 keer per uur wordt ververst, terwijl een ruimte met mechanische ventilatie globaal 6 keer per uur wordt ververst.

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 bevriezen 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 appartement 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 appartement ontvangt u een aparte handleiding voor het gebruik en onderhoud van de installatie.