ROCHDALE

GARANTIEBEPALINGEN

BIJLAGE 5 **Turnkey overeenkomst voor de ontwikkeling en realisatie van circa 63 sociale huurwoningen**

NIEUWBOUWPROJECT
Kavel D Zuidas Ravel
Versie maart 2023

INHOUD

1. Algemeen
1.1 Begripsbepalingen
2. De garantie
2.1 Garantie termijnen
2.2 Buiten de garantie
3. Procedurele bepalingen
4. Garantieverklaring

1. ALGEMEEN

1.1 Begripsbepalingen

In dit document zijn in aanvulling op definities uit de Overeenkomst de volgende aanduidingen gebruikt:

Garantsteller
De Ontwikkelaar: zoals bedoeld in de Overeenkomst; de partij die de woningen laat ontwerpen en bouwen.

Garantiegerechtigde
De Afnemer: Woningcorporatie Rochdale c.q. haar rechtsopvolgers

2. DE GARANTIE

Algemeen
Garantsteller garandeert aan Garantiegerechtigde, met wie partij mede onder toepassing van deze Garantiebepalingen een overeenkomst tot ontwikkeling en bouw van sociale woningen is aangegaan, dat deze woningen of onderdelen hiervan minimaal zullen voldoen aan de bij 2.1 genoemde garantieperioden.

De rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Garantiebepalingen korten overige rechten en verplichtingen, die Garant en Garantiegerechtigde jegens elkaar hebben ingevolge de tussen hen gesloten Overeenkomst niet.

Garantie
Ontwikkelaar garandeert dat de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en installaties - onder redelijkerwijs te voorziene, normale omstandigheden - deugdelijk en bruikbaar zijn voor het doel waarvoor deze bestemd zijn en het een en ander voor zover er in deze Garantiebepalingen geen beperkingen over zijn opgenomen.

Garantie wordt verstrekt door Garantsteller zijnde de Ontwikkelaar die verantwoordelijk en aansprakelijk is voor zijn aannemers, onderaannemers, leveranciers, fabrikanten etc. ook als die partijen - de in de Garantiebepalingen voorgeschreven garantienormen of garantietermijnen mogelijk overtreffen dan wel een garantie geven die niet exact genoemd is in deze Garantiebepalingen - dan gelden die tenzij deze van een mindere kwaliteit zijn of een kortere garantieduur omschrijven.

In de garantie is ook inbegrepen de uit een garantiegebrek voortvloeiende gevolgschade inclusief de kosten van Rochdale in haar hoedanigheid als Garantiegerechtigde met betrekking tot klachtbehandeling en hersteltoezicht. Inbegrepen zijn ook alle gevolgschade en kosten waarvoor Rochdale mogelijk wordt aangesproken door derden zoals gebruikers, huurders, kopers enz.

Garantieverklaring
In basis wordt er een garantieverklaring verlangd per aangemerkt werkonderdeel. Met instemming van beide partijen kan er op een andere eenvoudiger manier mee worden omgegaan. Normaliter moet Garantsteller per aangemerkt werkonderdeel een eigen garantieverklaringen afgeven. Losstaand van de gekozen procedure moeten door Ontwikkelaar in ieder geval alle onderhoudsadviezen zijn toegevoegd van zijn onderaannemers, fabrikanten, leveranciers etc. Ondanks dat derden verschillende werkzaamheden verrichtten blijft Garantsteller volledig eindverantwoordelijk en aansprakelijk voor alle betrokken partijen bij de realisatie het Verkochte en wordt elke verlegde aansprakelijkheid op voorhand afgewezen.

De Ontwikkelaar is verplicht de onderhavige Garantiebepalingen zonder restricties door de hem in te schakelen hoofdaannemer in overeenkomsten met onderaannemers of leveranciers van toepassing te laten verklaren en zo nodig op verzoek de Garantiegerechtigde dit zal aantonen.

Eventuele beperkingen in garanties verstrekt (of het niet verstrekken van garanties) door de aannemer, onderaannemers fabrikanten en leveranciers aan Ontwikkelaar zal geen beperking inhouden terzake de garantieverplichtingen van Garant jegens de Garantiegerechtigde.

Als er in van toepassing zijnde bouwkeur, attesten, kenmerkbladen, certificaten, of modelbladen, normbladen etc. hogere eisen worden gesteld dan in deze garantieverklaring omschreven, prevaleren altijd deze voorschriften, normen en uitgangspunten; niets uitgezonderd.

Service
De Garant moet bij de formele overdracht (Bijlage 4 van de TKO) van het werk aan de Garantiegerechtigde een overzicht verstrekken van de in het werk toegepaste materialen, met de daarbij behorende leveranciers en/of onderaannemers. Alsmede de onderhoudsvoorschriften, van al die materialen waarvan het onderhoud in de exploitatiefase een bepaalde zorg of kennis behoeft.

2.1 Garantietermijnen

Onderstaande garantiestermijne per onderdeel zijn gedurende de gehele garantieduur onverkort en zonder aflopend risico voor de Garant.

Stabu	Omschrijving akkoord	Termijn (in jaren)
12	Beplanting / hagen / hekwerken	1
12	Bestratingen	1
14	Buitenriolering	5
17	Terreininrichting / straat meubilair	1
20	Fundering optrekkend vocht	6
20	Heipalen	10
21	Betonherstel	5
21	Wanden / betonwerk	10
21	Wapening	10
22	Baksteen	10
22	Gipsbouw binnenwanden	6
22	Glazen bouwstenen	6
22	Kalkzandsteen (bij een hoofddraagconstructie)	10
22	Kalkzandsteen (niet constructief)	6
22	Lijmwerk elementen (KZ-steen)	6
22	Metselwerk	10
22	Spouwmuurisolatie	10
22	Voegwerk	10
23	Prefab beton systeemvloeren	10
23	Prefab betonelementen	10
24	Paneelbekleding in kunststof kozijnen	10
24	Paneelbekleding kunststof	10
24	Prefab houten binnen spouwbladen	6
24	Prefab houten dak elementen	6
24	Ruwbouw timmerwerk	6
24	Stalen dak- en gevelbekleding	10
25	Behandeling staalconstructiewerk	10
25	Buitenlateien	10
25	Metaal- en kunststofwerken	5
25	Staalconstructie hoofddraagconstructie	10
25	Stalen metselwerkondersteuningen	10
26	Kanaalelementen	6
30	Afsluitbomen, toegangshekken, trap-, balkon- en galerijhekken en gelijksoortige materialen	10
30	Automatische schuifdeuren	5
30	Binnendeuren (hout)	5
30	Binnenkozijnen (hout, aluminium en staal)	6
30	Buitenkozijnen (hout, kunststof, aluminium en staal)	10

30	Garagedeuren (staal)	2
30	Gepoedercoate afwerklagen op garagedeuren, toegangshekken, trap-, balkon- en galerijhekken etc.	10
30	Hang- en sluitwerk, bouwbeslag incl. rol- en/of schuifmechanismen, brievenbussen en soortgelijke materialen	2
30	Herstel hinderlijke gevolgen a.g.v. kromtrekken beweegbare delen buiten en binnen	2
30	Kromtrekken beweegbare delen buiten en binnen >10mm	2
30	Lichtkoepels / lichtstraten	6
30	Ramen en deuren in buitenkozijnen (hout, kunststof, aluminium en staal)	5
31	Gevelbekleding	10
31	Geveldragers	10
31	Zonwering	5
32	Trappen/ balustraden	6
33	Dakbedekkingen inclusief kunststof (verzekerde garanties)	10
33	Dakelementen	6
33	Dakisolatie	10
33	Dakpannen / Leien	30
33	Steenachtige dakplaten	10
33	Zinkwerk	10
33	Groendaken	10
33	Zetwerk	10
34	Brandwerend en gelaagd of gehard glas	10
34	Isolerende beglazing	10
35	Natuur- en kunststeen	10
36	Kitvoegwerk binnen	5
36	Kitvoegwerk buiten	5
40	Buitengevelisolatie (systeem STO)	10
40	Stukadoors- en spuitwerk (meer dan normale verkleuring)	3
40	Stukadoors- en spuitwerk (hechting en deugdelijk werk)	6
40	Systeembekledingen	10
40	Vocht- en waterkerende lagen	10
41	Tegelwerk inclusief lijmwerk	10
42	Cementdek-, Anhydriet-, Siergrind-, Epoxy- & Granietvloeren	5
43	Aluminium waterslagen	6
43	Aluminium zetwerk	6
43	Goten, dakranden, windveren en luifels	10
43	Poedercoating op aluminium zetwerk	10
43	Postkasten	3
43	Ventilatie roosters	2
44	Plafond- en wandsystemen	6
44	Wand- / vloer- / trap- & plafondafwerkingen zonder constructieve eigenschappen	6
46	Houtrotreparaties	5
46	Hydrofobeerwerk	10
46	Schilderwerk binnen (niet aflopend)	5
46	Schilderwerk buiten (niet aflopend)	5
47	Aanrechtbladen	5
47	Keukens	10
48	Behangwerk	5
48	Vloerbedekking	1
50	Goten (waterdichtheid)	6
50	Hemelwaterafvoer	2
51	Binnenriolering	6
52	Warmtepomp	2
52	Warmwatertoestel	2
52	Water- & hydrofoorinstallatie	2
52	W-installaties	2
52	WTW installatie	2
53	Sanitair	2
54	Brandmeldinstallatie	2
54	Rookmelders	10
54	Rookmelders RF RadioLINK+	5
55	Gasinstallatie	2
60	Verwarmingsinstallatie	2
61	Mechanische ventilatie installatie	2

70	Elektrische installatie	2
70	Omvormers	10
70	PV-panelen (productgarantie)	10
70	PV-panelen (vermogensgarantie minimaal 80%)	25
75	Communicatie- en beveiligingssystemen (ook huistelefoon / videofoon & belinstallatie, deuropener en alarmsystemen)	2
80	Liftinstallatie	2

Voor het technische installatiewerk is de onderhoudstermijn 12 maanden (waaronder ook wordt verstaan het dagelijks onderhoud en de normale servicebeurten), en voor bouwkundige zaken is de onderhoudsgarantie termijn 6 maanden; beide zijn na oplevering van kracht.

Na het verstrijken van deze onderhoudstermijnen gaan voornoemde garantietermijnen in.
Voor onderhoudscontracten kan Rochdale een andere firma dan die Ontwikkelaar ingeschakelde benaderen, waarbij de boven genoemde garanties onverkort zonder beperkingen zullen gelden.

2.2 Buiten de garantie

Niet onder garantie vallen na oplevering:
a) Beschadigingen, breuk en dergelijke ontstaan door de schuld van Rochdale of huurder;
b) vernielingen of beschadigingen ontstaan door brand, overstroming, storm, oorlogsgeweld, blikseminslag, ontploffing, molest, inbraak en luchtvaartuigen;
c) normale slijtage;
d) normale glasschade, zowel binnen als buiten;
e) normale verwering van het schilderwerk;
f) gebreken aan niet door of vanwege de Ontwikkelaar aangebrachte (en niet voor zijn risico komende) veranderingen, voorzieningen of herstellingen na de oplevering;
g) gevolgen van onvoldoende onderhoud (met name tekortschieten in preventief onderhoud) en/of onjuiste bediening door of vanwege de Rochdale, mits de Ontwikkelaar ter zake van dit onderhoud en deze bediening de informatie heeft verschaft tijdens de procedure overdracht;
h) defecten van gloeilampen en fluorescentiebuizen; tenzij dit is ontstaan door het handelen of nalaten van de Ontwikkelaar of van hulppersonen voor wie zij verantwoordelijk is.

3. PROCEDURELE BEPALINGEN

Verzoek tot herstel
Als de woning of een onderdeel waarop deze Garantiebepalingen van toepassing zijn en na het ingaan van de garantietermijn blijkt dat er zaken niet voldoen aan een of meer garantienormen, zal garantiegerechtigde daarvan zo spoedig mogelijk de tekortkoming binnen de toepasselijke garantietermijn een schriftelijk opgave doen aan garantsteller doormiddel van een verzoek tot herstel.

Als een gebrek door Rochdale wordt vastgesteld en Ontwikkelaar stemt met herstel in, dan zal vanaf de dag van herstelacceptatie de gestelde garantietermijn volledig opnieuw van kracht worden.

Als Garant een schriftelijke verzoek tot herstel van Rochdale ontvangt verbindt deze zich om voor zijn rekening de gebreken zo spoedig mogelijk te herstellen.

Ontwikkelaar garandeert aan Rochdale of zijn rechtsopvolgers dat partij alle gebreken die, tijdens de bouw en onderhoudstermijn mochten voorkomen die voor een periode als per onderdeel is aangegeven onder 2.2 en na het verstrijken van de onderhoudstermijn mochten voorkomen, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 10 werkdagen na melding van een gebrek door Rochdaler of diens rechtsopvolger(s), en voor rekening en risico van Ontwikkelaar hersteld zullen worden respectievelijk het gebrekkige onderdeel zal worden vervangen.

Als Ontwikkelaar niet binnen 10 werkdagen dan wel terstond bij spoedeisende gevallen, en dat geheel ter beoordeling van Rochdale, na de aanzegging tot herstel overgaat en het gebrek niet binnen een naar redelijkheid gestelde termijn, ten genoegen van Rochdale is hersteld, is laatstgenoemde gerechtigd het herstel zelf uit te(doen) voeren voor rekening en risico van Ontwikkelaar. Vanaf het moment dat Ontwikkelaar heeft vernomen dat Rochdale op de voet van deze bepaling het herstel zelf zal uitvoeren, is Ontwikkelaar niet meer gerechtigd zelf het gebrek te herstellen.

De vorenbedoelde garanties laten de eventuele overige rechten van Rochdale jegens Ontwikkelaar op grond van de wet onverlet.

Onverminderd deze Garantiebepalingen heeft Rochdale het recht, bij het in gebreke blijven van Ontwikkelaar, herstelwerkzaamheden te laten uitvoeren door derden geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar terwijl de gestelde garantie termijnen versus Rochdale gehandhaafd blijven.

4. GARANTIEVERKLARING

Ondergetekende, de Garantsteller verklaart hiermee ten overstaan van de Garantiegerechtigde Rochdale en/of haar rechtsopvolger dat het opgeleverde in algemene zin te noemen: het Verkochte, dan wel een onderdeel daarvan in eerste instantie visueel en zo van toepassing functionerend voldoet aan de gestelde garantiebepalingen.

Ontwikkelaar zal door een paraaf in de kolom akkoord van de Rochdale onderhoudsmatrix aangeven dat de leverende partij als Garantsteller instemt met de garantstellingstermijn over of van dat specifieke onderdeel en al het in deze bijlage gestelde hierop integraal van toepassing is als de door Ontwikkelaar ingevulde lijst met garantietermijnen door Rochdale akkoord wordt bevonden.
Dan stemmen beide partijen in dat er niet per afzonderlijk onderdeel een aparte garantieverklaring behoefd te worden afgegeven en deze lijst met de separaat aan te leveren bescheiden wordt beschouwd als vaststelling van de garantie voor dat onderdeel waarbij de restricties en voorwaarden zoals in deze verklaring vermeld integraal van kracht blijven.

Naam Garantsteller ……

Firmanaam en vestigingsadres ……

De ingangsdatum van de oplevering en start garanties is: ……..……

Benoemde uitzondering op de Garantieonderdelen volgens het nummer op de geparafeerde lijst:

1) ……

2) ……..

3) ……

4) ……..

Etc.

Ontbrekende fabrieksgaranties of onderhoudsvoorschriften:

1) ……

2) ……..

3) ……

4) ……

5) ……

Etc.

Aldus opgemaakt te Amsterdam op ..-..-202. en vastgesteld

Handtekening Garantsteller : ……..……