



## CONTROLEPLAN 01.02.22

# Garanties

[www.controleplannen.nl](http://www.controleplannen.nl)



## Inhoud

A | Organisatie P2

B | Overzicht  
garanties P6

## Over dit controleplan...

Iedereen die daadwerkelijk met garanties te maken krijgt, komt er bij een schadegeval achter dat de garantie lang niet de gehele schade dekt. Of dat het moeilijk, zo niet onmogelijk is om achteraf aan te tonen dat men heeft voldaan aan alle onderhoudsverplichtingen die als garantievoorwaarden zijn opgenomen. Soms zijn deze garantievoorwaarden niet eens bekend bij de eigenaar of beheerder van een pand. Het is daarom geen overbodige zaak om de garanties en de voorwaarden organisatorisch op een rij te zetten. Dit controleplan geeft inzicht.

# A | Organisatie

## Inhoudsopgave

I. ONTWERP	II. FINANCIËN	III. REGELGEVING	IV. ORGANISATIE	V. PLANNING
1. Programma van Eisen	1. Inkoop onderhoud	1. Verstrekking conceptgarantie	1. Concept-garantieverklaringen	- Indicatieplanning
2. Besteksartikelen	2. Garantie-voorwaarden	2. Verstrekking definitieve garantie	2. Onderhoudsvoorschriften en voorwaarden	
3. Modelgarantie-verklaring		3. Start garantietermijn	3. Agendapunt	
4. Garantie en waarborgregeling		4. Vroegtijdige ingebruikname	4. Uitvoering	
5. Onderhoud		5. Geen garantie		
6. Verzekerde garanties				
7. Onderleggers				

## I. Ontwerp

**INLEIDING** - De basis van de garanties worden vastgelegd in het bestek. Het te garanderen onderdeel staat in hoofdstuk 01.02.22 aangegeven met één regel, inclusief de termijn. Als het even mee zit, bevat het bestek ook nog een modelgarantieverklaring. Besteksmatig is de zaak daarmee goed geregeld. Waar kan het dan mis gaan? Uiteraard in het vervolgtraject. Een fabrikant van bijvoorbeeld aluminium kozijnen wordt door de aannemer gecontracteerd en deze biedt zijn werk aan conform de voorwaarden van de fabrikant. Of, in dit voorbeeld, conform de VMRG-voorwaarden. Deze zijn anders dan het bestek vraagt. Het bestek spreekt niet van een afbouwende garantie, de fabrikant vaak wel. Door het accepteren van een bepaald fabrikaat moet ervoor worden gewaakt, dat men daarmee ook de garantietermijn en voorwaarden van die fabrikant accepteert.

- Programma van Eisen:** voor het schrijven van het bestek geldt het PvE van de opdrachtgever als uitgangspunt. Dit geldt dus ook voor de garantietermijnen. Is in dit PvE geen aandacht geschonken aan garanties, dan dient dit separaat met de opdrachtgever te worden besproken. De bestekschrijver kan in dat geval zelf een voorstel formuleren, bijvoorbeeld een garantietermijn van 10 jaar voor alle zaken die betrekking hebben op de gevels en het dak.
- Besteksartikelen:** het hoofdstuk 01.02.22 gaat over garantietermijnen. De bestekschrijver dient ervoor te waken dat elders in het bestek niet opnieuw wordt gesproken over garantietermijnen, om te vermijden dat artikelen elkaar gaan tegenspreken. Wat echter meer en meer voorkomt, is dat garantietermijnen vermeld staan bij het desbetreffende onderdeel. Men kiest hiervoor, omdat bij uitbesteding van werken door de aannemer altijd de complete informatie van dat onderdeel vermeld staat. In dat geval dient de bouwbegeleider voor zichzelf een overzicht samen te stellen.
- Modelgarantieverklaring:** deze dient te worden opgenomen in het bestek. Op het moment dat deze is vastgelegd, hoeft niet meer te worden onderhandeld over de separate garantietermijnen. Een absolute voorwaarde is dat elke fabrikant/leverancier deze modelgarantieverklaring invult en voor de uitvoeringsfase in concept overhandigt. De aannemer dient er op toe te zien dat de modelgarantieverklaring correct wordt ingevuld door zijn onderaannemer en/of leverancier; aannemer dient de gevraagde garantietermijn te garanderen.
- Garantie en waarborgregeling:** men dient zich te realiseren dat de garantieperioden genoemd door partijen die een garantie en waarborgcertificaat verstrekken, veelal korter zijn dan de in de bouw geldende garantieperioden. Vanuit dit perspectief lijkt het niet logisch deze in het bestek te vermelden.
- Onderhoud:** de bestekschrijver dient binnen dit onderwerp aandacht te schenken aan de te stellen onderhoudsperioden. Dit heeft een duidelijk raakvlak met de garanties. Indien het PvE geen duidelijkheid

verschafft, dan kan hij een voorstel formuleren en dit bespreken met de opdrachtgever.

6. *Verzekerde garanties:* voor een aantal onderdelen is het mogelijk om de garantie door een verzekeringsbedrijf te laten accepteren. Men doet dit om in geval van faillissement van een onderaannemer verzekerd te zijn van herstel van de schade. De verzekering wordt afgesloten door de desbetreffende onderaannemer.
7. *Garantie voorwaarden:* er zijn opdrachtgevers die geen waarde hechten aan de overeenkomst tussen aannemer en onderaannemers/leveranciers. Zij stellen dat het bestek helder is en dat door het ondertekenen van een contract door aannemer en opdrachtgever de garantie geregeld is. Dit is echter nooit volledig. Bij een garantie behoren nu eenmaal voorwaarden voor, bijvoorbeeld onderhoud en periodieke inspecties. Het is niet zo dat een aannemer gedurende de garantietermijn verantwoordelijk is voor het plegen van onderhoud gedurende de gehele garantietermijn. Dus moeten de voorwaarden van alle onderaannemers/leveranciers met betrekking tot de garantie worden overhandigd op het moment dat de desbetreffende onderaannemer/leverancier ter goedkeuring wordt voorgedragen door de aannemer. Daarnaast is bij een faillissement van de aannemer zijn garantie niets meer waard en valt men terug op de onderliggende garantie van de leverancier / onderaannemer.

## II. Financiën

INLEIDING - Als het bestek helder is in de formulering van garantietermijnen en voorwaarden, dan weet iedere aannemer waarmee hij dient te calculeren. Na de gunning van het werk mag het voor een aannemer dan ook geen reden meer zijn om extra geld te vragen als zijn onderaannemer/leverancier aangeeft dat dit buiten zijn standaard garanties valt. Soms heeft een onderaannemer/leverancier zelf een zinnige suggestie die enerzijds geld kosten maar op termijn geld bespaart door een vorm van preventief onderhoud.

1. *Inkopen onderhoud:* sommige onderdelen lenen zich bij uitstek om onderhoud in te kopen gedurende het eerste jaar na de oplevering, denk bijvoorbeeld aan liften. Als het onderhoud gedurende deze periode kan worden ingekocht, heeft de opdrachtgever tijd om het regelmatige onderhoud na dat eerste jaar op een concurrerende wijze uit te besteden. Ook de eerste herkeuring van de liften kan zo worden geregeld. Als dit bestekmatig niet is vastgelegd, kan hiervoor een aanbieding worden opgevraagd.
2. *Garantievoorwaarden:* soms geven garantievoorwaarden een beperking die door een vrij simpele kwaliteitsverbetering kan worden opgeheven, of men kan daardoor een garantietermijn verlengen. De bouwbegeleider dient hierop alert te zijn. Een voorbeeld: bij een tourniquet wordt een garantie geëist van 2 jaar. De fabrikant biedt een onderhoudscontract aan en verlengt daarmee de garantietermijn naar 5 jaar. De opdrachtgever kan overwegen hier gebruik van te maken. Let wel, hier koppelt men het ene onderdeel (onderhoud) aan het andere (garantie), een zaak die niet altijd even goed overkomt op de opdrachtgever.

## III. Regelgeving

INLEIDING - Bij problemen of schades na de onderhoudsperiode kan een beroep worden gedaan op de garantie van de aannemer. Men heeft hoe dan ook te maken met garantievoorwaarden en uitsluitingen. Er wordt bijvoorbeeld geen garantie verstrekt bij onoordeelkundig gebruik. Of indien geen of niet tijdig onderhoudsinspecties zijn uitgevoerd. Afgezien van de Nederlandse wetgeving, is er geen andere regelgeving dan het bestek en de product-gebonden garantievoorwaarden. Soms wordt verwezen naar garantievoorwaarden van een branche-organisatie. De gebouweigenaar zal het daarmee moeten klaren.

1. *Verstrekking conceptgarantie:* de aannemer kan formeel pas werk uitbesteden nadat hij goedkeuring heeft van de voorgestelde onderaannemer van de opdrachtgever. Dat is ook het moment om een concept garantieverklaring te verstrekken. De bouwbegeleider dient te controleren of de eventuele bijbehorende voorwaarden niet strijdig zijn met de bestekuitgangspunten. Door het afgeven van een conceptgarantie-verklaring verklaart de desbetreffende onderaannemer tenminste dat hij zich conformeert aan de uitgangspunten zoals vastgelegd in bestek en tekeningen. Voordat de werkzaamheden aanvangen dient de onderaannemer zich ervan te overtuigen dat de gevraagde garantie en de "ondergrond" (=hetgeen waarop hij zijn product op aanbrengt) voor hem acceptabel is om zijn garantie te kunnen waarmaken.
2. *Verstrekking definitieve garantie:* bestekmatig is voorzien dat garantie op onderdelen moet worden verstrekt vóór de opleveringsdatum. Deze verklaringen dienen tijdens de oplevering compleet te zijn. Dat betekent dat

ruim voor de oplevering begonnen moet worden met het verzamelen van deze verklaringen.

3. *Start garantietermijn:* de UAV spreekt van een ingangsdatum na gereedkomen van het werk of de levering van een onderdeel. Dit kan inhouden dat verschillende data gelden voor één project. De garantie en waarborgregelingen gaan meestal in ná het einde van de onderhoudsperiode. Dit heeft betrekking op de woningbouw en de onderhoudstermijn is meestal 3 maanden na oplevering. De reden hiervoor is, dat de aannemer 3 maanden de tijd heeft om de opleveringspunten te verhelpen. Voor alle andere werken dient in het bestek de ingangsdatum van de garantie helder te worden vastgelegd. De meest logische ingangsdatum van de garantietermijnen is de dag van oplevering, voor het gehele werk en voor alle geleverde onderdelen.
4. *Vroegtijdige ingebruikname:* indien de aannemer bepaalde onderdelen vroegtijdig in gebruik wenst te nemen, dan moet als voorwaarde worden gesteld dat dit ten opzichte van de opdrachtgever geen wijziging van de ingangsdatum van de garantie mag inhouden. Bijvoorbeeld het in gebruik nemen van een liftinstallatie ten behoeve van eigen personeel of een verwarmingsinstallatie om door te kunnen werken tijdens een winterperiode.
5. *Geen garantie:* indien de aannemer meent dat voor een in het bestek beschreven en/of getekende specificatie een garantie niet kan worden afgegeven, dan dient hij een specificatie te overhandigen waarmee de garantie wel kan worden afgegeven. De eventuele extra kosten dienen in de aanneemsom te zijn begrepen.



Fig. 1 | Bij een garantie behoren voorwaarden voor onderhoud

## IV. Organisatie

**INLEIDING** - Het verzamelen van de garantieverklaringen is, samen met het verzorgen van alle overige informatie, zoals bedieningsvoorschriften, onderhoudsvoorschriften, revisietekeningen en onderhoudsaanbiedingen, een taak die door veel aannemers wordt onderschat. Bij een werk van enige omvang is een werkvoorbereider daar al gauw 4 tot 8 weken mee bezig. Door dit vroegtijdig aan te kaarten bij de aannemer wordt dit een aandachtspunt dat tot een afgerond geheel kan komen bij de oplevering. De bouwbegeleider zal dan ook zeker drie maanden voor de oplevering dit als agendapunt invoeren bij bouw- en werkvergaderingen.

1. *Concept-garantieverklaringen:* als de garantietermijnen vermeld staan in hoofdstuk 01.02.22 dan heeft de bouwbegeleider een compleet overzicht bij de hand en kan hij al aan het begin van de realisatiefase de aannemer wijzen op deze verplichting.
2. *Onderhoudsvoorschriften en voorwaarden:* in de bestekken is vaak geen link gelegd tussen de garantietermijnen en garantievoorwaarden. Toch is dit voor veel onderdelen onlosmakelijk met elkaar verbonden. Geen enkele dakdekker geeft een tienjarige garantieverklaring af zonder daarbij voorwaarden te stellen, bijvoorbeeld een jaarlijkse inspectie, schoonhouden van goten en HWA's, enz. Bij het niet tijdig vervangen van filters vervalt de garantie op de ventilatie-installatie. Tijdens het overleg met de aannemer inzake het verstrekken van de concept-garantieverklaringen dient hier nadrukkelijk aandacht aan te worden geschonken. Eventuele onderhoudsvoorschriften en voorwaarden dienen tegelijk met de concept-garantieverklaring te worden overhandigd.
3. *Agendapunt:* garanties en revisies: door het tijdig agenderen van dit onderwerp kan de aannemer op tijd beginnen met de organisatie van deze onderdelen. In veel bestekken wordt geëist, dat voor aanvang van de uitvoering van een onderdeel, een concept-garantieverklaring wordt verstrekt.

4. *Uitvoering:* een vooraf verstrekte garantieverklaring zou moeten leiden tot een strikte kwaliteitscontrole. Ten eerste door het bedrijf zelf dat de garantie heeft afgegeven en ten tweede door de aannemer, die een overallgarantie afgeeft. Desondanks is een externe kwaliteitsbewaking noodzakelijk. Er zijn nog (te) weinig bedrijven die naast een uitvoeringsteam voldoende inhoud geven aan een interne kwaliteitsbewaking.

## V. Indicatieplanning

Het bijgevoegde planningsformulier geeft inzicht in de belangrijkste zaken met betrekking tot het organiseren van garantieverklaringen. De bouwbegeleider zal voor zijn project een eigen overzicht kunnen opstellen op basis van deze gegevens.

Nr.	Activiteit (in aantal weken)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1.	Voorstellen onderaannemer(s)	■																		
2.	Aanbieden referenties, concept garantieverklaring, onderhoudsvoorwaarden met betrekking tot de garanties		■																	
3.	Aanbieden V&G-plan		■																	
4.	Uitvoering van het onderdeel			■	■	■	■	■	■	■										
5.	Aanbieden concept-revisietekeningen									■										
6.	Aanbieden onderhoudscontract, definitieve garantieverklaring, testrapporten										■									
7.	Vooroplevering											■								
8.	Oplevering												■							

# B | Overzicht Garanties



<b>Project:</b>	
<b>Datum:</b>	

Stabu	Omschrijving	Specifiek	Aanwezig	Aantal jaren	Opmerkingen
14	Buitenriolering en drainage		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Op waterdichtheid Op stank en verstopping
15	Terreinverhardingen	Bestrating Bestrating Asfaltverharding	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Op verzakking Op kwaliteit materialen
16	Bepanting		<input type="checkbox"/>		Op aanslaan van bepanting
17	Terreininrichting	Poorten en hekken Houten buitenberging Tuinmeubilair	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Op corrosie Op kwaliteit
20	Funderingspalen en damwanden		<input type="checkbox"/>		
21	Betonwerk	Waterdichtheid kelders	<input type="checkbox"/>		
22	Metselwerk	Inclusief voegwerk	<input type="checkbox"/>		Ook isolatie
23	Prefab betonelementen		<input type="checkbox"/>		
24	Ruwbouw-timmerwerk	Gevelelementen	<input type="checkbox"/>		Constructie
25	Metaalconstructiewerk	Staalskelet	<input type="checkbox"/>		Incl. fabrieksmatige conservering
30	Kozijnen	Hout Aluminium Kunststof Hang- en sluitwerk Buitendeuren Binnendeuren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
31	Systeembekledingen	Hout Metaal Kunststof	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
32	Trappen en balustraden		<input type="checkbox"/>		
33	Dakbedekking	Dakpannen	<input type="checkbox"/>		
		Bitumineus Kunststof Vegetatiedaken	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Inspecties
		Leien	<input type="checkbox"/>		
		Felsplaatbekledingen	<input type="checkbox"/>		
34	Beglazing	Meerbladig	<input type="checkbox"/>		Inspecties
35	Natuur- en kunststeen	Wand- en gevelbeplating Voegen vloeren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
36	Voegvulling	Kitten Compressiebanden	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Inspecties

Stabu	Omschrijving	Specifiek			
40	Stukadoorwerk	Binnen Buiten	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Buitengevel isolatie
41	Tegelwerk	Binnen: verlijming Binnen: waterdichtheid Buiten	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		vorstbestendigheid
42	Dekvloeren en vloersystemen	Gietvloeren Cementdekvloeren Kunststofvloeren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
43	Metaal en kunststofwerk		<input type="checkbox"/>		
44	Plafond- en wandsystemen		<input type="checkbox"/>		
45	Afbouwtimmerwerk		<input type="checkbox"/>		
46	Schilderwerk	Hout Metaal Steenachtig Vloercoating Anti-graffiti	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Afbouwend/niet afbouwend
47	Binneninrichting	Keukens	<input type="checkbox"/>		
48	Behang, vloerbedekking en stoffering	Vloerbedekking, tapijt Vloerbedekking: elastisch Behang	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
50	Dakgoten en hemelwaterafvoeren		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Inspecties
51	Binnenriolering	Functioneren Pompen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
52	Waterinstallaties	Leidingwerk, kunststof Apparaten	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
53	Sanitair		<input type="checkbox"/>		
54	Brandbestrijdingsinstallaties	Leidingwerk Handblussers	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Inspectie jaarlijks
55	Gasinstallaties		<input type="checkbox"/>		
56	Perslucht en vacuüminstallaties		<input type="checkbox"/>		Inspectie jaarlijks
60	Verwarmingsinstallaties	CV-installatie Vloerverwarming	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Inspectie jaarlijks
61	Ventilatie en luchtbehandelingsinstallatie		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Inspectie jaarlijks
62	Koelinstallaties		<input type="checkbox"/>		Inspectie jaarlijks
68	Regelinstallaties		<input type="checkbox"/>		Inspectie jaarlijks
70	Elektrotechnische installaties		<input type="checkbox"/>		Inspectie jaarlijks
75	Communicatie- en beveiligingsinstallaties		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Inspectie jaarlijks
78	Gebouwbeheerssystemen		<input type="checkbox"/>		Inspectie jaarlijks
80	Liftinstallaties		<input type="checkbox"/>		Inspectie jaarlijks
84	Gevelonderhoudsinstallaties		<input type="checkbox"/>		Inspectie jaarlijks

Eventuele opmerkingen: