

DE VERZEKERDE WATERDICHTTE GARANTIE

Alle betrokken partijen in het bouwproces willen hun klanten garanderen dat het opgeleverde dak van goede kwaliteit is, daarenboven willen afnemers er zeker van zijn dat hun aankoop geen risico's met zich meebrengt. Dit is een erg belangrijk aspect bij het bepalen van de samenstelling van het platte dak; dit bouwelement vormt namelijk de belangrijkste bescherming van een gebouw en zijn inboedel tegen de natuurelementen. Daarom is het essentieel om te kiezen voor een dakopbouw en product met een verzekerde garantie die de lading dekt.



DE VERZEKERDE WATERDICHTTE GARANTIE

U dient erop beducht te zijn dat een verzekerde garantie geen lege doos is, stel daarom de juiste vragen:

- Wat houdt een verzekerde garantie in?
- Wat zijn de vereisten van een verzekerde garantie?
- Wanneer heeft u recht op een verzekerde garantie?
- Welke schade is gedekt?
- Welke oorzaken zijn gedekt?
- Welke clausules zijn van toepassing?

IKO is uniek met zijn all-in verzekerde waterdichte garantie want deze garantie:

- is van toepassing op zowel productfouten, conceptfouten als uitvoeringsfouten
- dekt gevolgschade: letsel, materieel en immaterieel
- vergoedt schade aan de dakopbouw volgens nieuwwaarde
- is van toepassing op de volledige dakopbouw geplaatst door een erkende dakdekker
- is overdraagbaar op een nieuwe eigenaar
- is gratis voor goedgekeurde dakopbouwen

Deze onderwerpen worden verder toegelicht in dit technisch dossier.

1 - Wat is een verzekerde garantie?

Een verzekerde garantie is meer dan een garantie alleen.

Een garantie is een toezegging dat de geleverde bitumineuze afdichting bepaalde waterdichtingskwaliteiten of eigenschappen bezit. Als deze eigenschappen vroegtijdig verdwijnen, dan stelt de leverancier of fabrikant daar iets tegenover: een vervanging, een reparatie of een combinatie van beiden. Het uitgangspunt van een verzekerde garantie is dezelfde, met dat verschil dat de financiële gevolgen van de aansprakelijkheid gedekt zijn door een verzekering. Dit geeft de gedupeerde de zekerheid dat hij vergoed zal worden, ongeacht de financiële draagkracht van de leverancier of fabrikant.

Een verzekerde garantie geeft de afnemers van bouwproducten de zekerheid dat garantiebepalingen daadwerkelijk iets voostellen en dat gegronde schadeclaims te verzilveren zijn. De verzekerde garantie is van toepassing op de waterdichtheid van de dakafdichting.



2 - Waarom is de ene verzekerde garantie de andere niet?

Een verzekerde garantie heeft heel wat belangrijke facetten die uw aandacht vereisen. Al deze aspecten zullen namelijk bepalen hoe kwalitatief de verzekerde garantie werkelijk is.

Of de eigenaar zich kan beroepen op de voorziene verzekerde garantie hangt af van de gedekte fouten en kosten.

Een verzekerde garantie kan hierin zeer ver gaan door zowel het werk van de dakdekker, het concept van de architect als het product van de fabrikant te verzekeren op fouten.

Wanneer één van deze fouten optreedt en gedekt is door de verzekerde garantie, dient de eigenaar na te gaan welke de kosten zijn die vergoed worden.

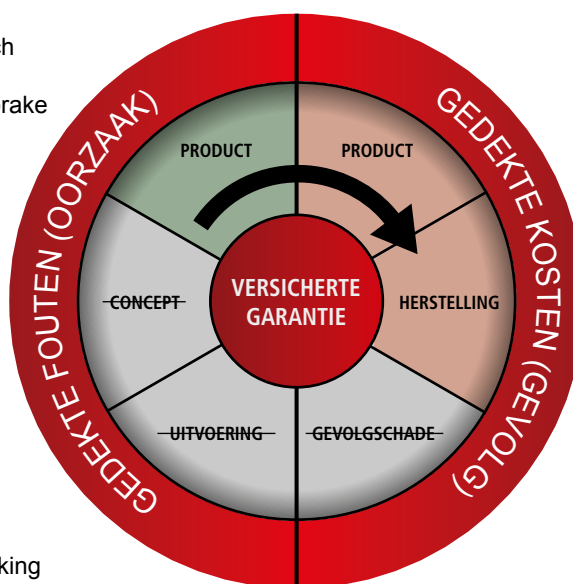
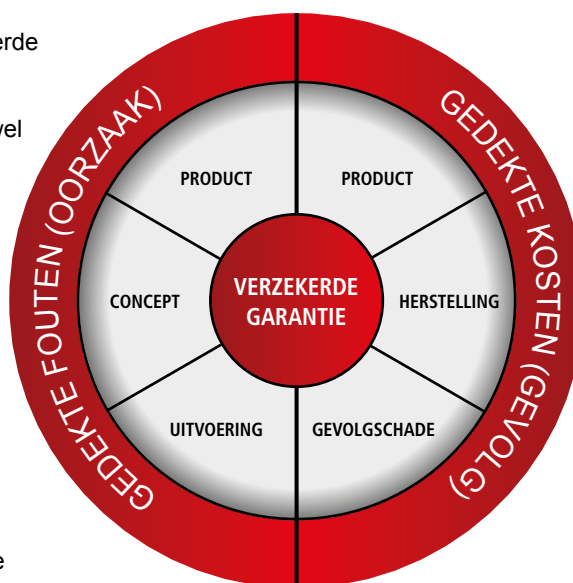
Zo kan men de vraag stellen of de verzekerde waterdichte garantie enkel voorziet in de reparatie van de aanwezige waterdichting of dat ook de kosten voor reparatie of vervanging van de onderliggende lagen (isolatie, dampscherm..) inbegrepen zijn. Daar houdt het uiteraard niet op. Door een lekkage in het dak kunnen ook andere beschadigingen optreden in het pand, deze schade valt onder de noemer gevolgschade. We stellen vast dat de meeste verzekerde garanties niet voorzien in de vergoeding van zulke schade, hoewel deze vaak geen uitzondering zijn.

In de praktijk zien we dat heel wat verzekerde garanties zich beperken tot het productniveau. Dit wil zeggen dat de verzekerde garantie enkel van toepassing is wanneer er sprake is van een productfout. Een conceptfout of uitvoeringsfout zijn vaak niet gedekt.

Wanneer er zich een schadegeval voordoet door een productfout zal men meestal ook enkel recht hebben op de levering en herstelling van de waterdichting onder garantie.

In zulke gevallen heeft de leverancier enkel een productverzekering afgesloten, maar geen aansprakelijkheidsverzekering. Hierdoor valt noch het concept, noch de uitvoering onder de verzekerde garantie. Als gevolg hiervan zal ook de gevolgschade niet vergoed kunnen worden onder garantie.

Zorg er dus steeds voor dat u zich bewust bent van de dekking van de verzekerde garantie. Consulteer steeds de algemene voorwaarden van uw leverancier.



“Een uitgebreide dekking is belangrijk, het garandeert een vlotte afhandeling van het schadegeval door de nauwe betrokkenheid van de fabrikant”

In de volgende punten bespreken we de voornaamste vragen die u dient te stellen bij de keuze van uw leveranciers en producten.

3 - Welke producten komen in aanmerking voor een verzekerde garantie?

De meeste fabrikanten voorzien een verzekerde garantie voor dakbanen die beschikken over een technische goedkeuring (ATG). Deze technische goedkeuring is vaak een basisvoorwaarde.

In de meeste gevallen heeft de fabrikant een specifiek gamma van dakbanen dat in aanmerking komt voor een verzekerde garantie.

Specifiek voor IKO geldt het volgende:

Voor de premium dakbanen (IKO carrara, IKO pantera, IKO roofigarden pantera, IKO carbon en IKO carbon 250) kan een verzekerde garantie voorzien worden zonder meerkost.

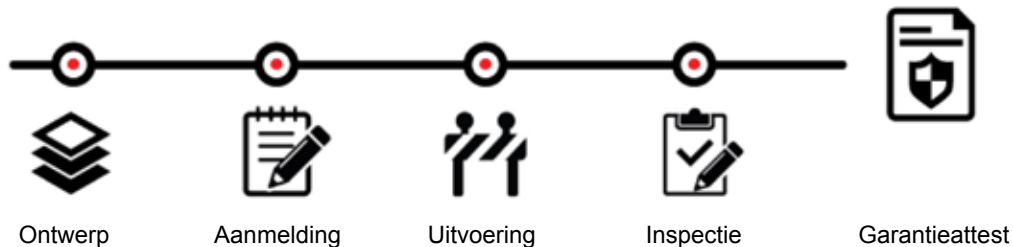
Voor de standaard dakbanen (IKO powergum, IKO powerflex, IKO roofigarden) wordt een toeslag gevraagd van 2% bovenop de aannemingsprijs van het dak.



De IKO all-in verzekerde garantie wordt gratis afgeleverd op de goedgekeurde dakopbouwen in combinatie met de premium IKO toplagen.

4 - Wat zijn de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een verzekerde garantie?

De voorwaarden zijn gekoppeld aan de verschillende fases van het bouwproces.



a. Ontwerp:

Een dakopbouw is een combinatie van verschillende lagen. Hierbij speelt de compatibiliteit van de opbouw een cruciale rol. Zorg er daarom voor dat het ontwerp steeds in overeenstemming is met de geldende technische richtlijnen en goedkeuringen:

- **TV WTCB:**
Eerst en vooral dient de dakopbouw te voldoen aan de geldende technische voorlichtingen van het WTCB.
- **Technische goedkeuring:**
Vervolgens dient men na te gaan dat de dakafdichting beschikt over een technische goedkeuring en dat de opbouw conform de vermelde richtlijnen wordt ontworpen (vb. ATG/CTG/FM/SINTEF/BBA/...).
- **Fabrikant:**
Tot slot dient men na te gaan of de opbouw goedgekeurd is door de fabrikant.

TIP: IKO is leverancier van totaalsystemen voor platte daken met bewezen compatibiliteit.
Betrek uw leverancier bij het ontwerp, zo bent u zeker van een technisch correcte dakopbouw met bijhorende verzekerde garantie.

b. Aanmelding:

De erkende dakdekker dient de werf twee weken voor aanvang aan te melden bij de leverancier voordat de uitvoering plaatsvindt.

Hierbij is de volgende informatie vereist:

- De geplande startdatum en uitvoeringstermijn
- De contactgegevens van de werfleider
- De voorziene dakopbouw

Deze informatie stelt de leverancier in staat om eventuele werfcontroles in te plannen en is nodig voor de registratie van de werf bij de verzekeringsmaatschappij.

Enkel werven van minstens 50 m² dakoppervlak komen in aanmerking voor een aanmelding.

TIP: Hoe vroeger de leverancier op de hoogte gesteld wordt, hoe vlotter de praktische organisatie van de verzekering kan geregeld worden. In dit kader kan de architect reeds melding maken van het project in de ontwerpfase.

c. Uitvoering:

De plaatsing van het IKO daksysteem dient te gebeuren door een erkende dakdekker. Een door IKO erkende dakdekker is herkenbaar aan het 'IKO Certified Contractor' -label.

Dit label wordt afgeleverd nadat de deskundigheid van de verwerkers en de financiële gezondheid van het bedrijf aangetoond is.

Een IKO Certified Contractor werkt volgens de regels van de kunst en voert de werken uit conform de richtlijnen van het BUTgb (ATG), het WTCB en de fabrikant.



d. Inspectie:

Tijdens en/of na de uitvoering kan de fabrikant werfcontroles uitvoeren op basis waarvan eventuele opmerkingen worden geformuleerd. Het garantiecertificaat is geldig van zodra de dakdekker de eventuele aanpassingsmaatregelen heeft getroffen.

e. Aflevering garantiecertificaat:

Na de oplevering ontvangt de bouwheer een garantiecertificaat waarop de contactgegevens van de erkende dakdekker, het project en de opdrachtgever vermeld staan. Dit garantiecertificaat bevat tevens een uitgebreide omschrijving van de geplaatste dakopbouw, het verzekerde bedrag, de uitvoeringsperiode en de opleveringsdatum.

Het garantiecertificaat is enkel geldig met de vermelding van het certificaatnummer en de handtekening van de fabrikant en de installateur.

De dakdekker vult de gegevens van het certificaat in en stuurt deze door naar de leverancier. Vervolgens zal de leverancier het garantiecertificaat ondertekend retourneren. Tot slot ondertekent de dakdekker het certificaat en kan dit document bezorgd worden aan de klant.

IKO | 10 JAAR WATERDICHT VERZEKERDE GARANTIE

Garantiecijfer:

Opdrachtgever:

Naam: _____ Straat: _____ Nr: _____
Postcode: _____ Gemeente: _____ Land: _____
Telefoon: _____ Fax: _____

Project:

Naam: _____ Straat: _____ Nr: _____
Postcode: _____ Gemeente: _____ Land: _____
Telefoon: _____ Fax: _____
Gedrukteldeel pers: _____
Opleveringsperiode: _____ m² (incl. opstanden)

IKO Erkende dakdekker/nummer:

Naam: _____ Straat: _____ Nr: _____
Postcode: _____ Gemeente: _____ Land: _____
Telefoon: _____ Fax: _____

De erkende dakdekker/nummer verklaart voor echt wat volgt

Ondergetuut: opomring legen
 Tussende
 Tussende

IKO waterdichtingsysteem	Productnaam	Berechtigingsmethode (code)

Datum aanvang of teken: _____ Datum einde of werken: _____
Datum gebeurtenis oplevering: _____
Factuurnummers en data of erkende dakdekker/nummer: _____
Totaal factuurbedrag van het bovenvermelde systeem, exclusief BTW: _____
IKO werfcontroleverslag (datum + referentie): _____
Onderskand te: _____ Oplevering te: _____
voor IKO Certified Contractor _____ voor IKO _____

DAKDICHTING | WATERDICHTING | ISOLATIE
IKO nv - v/h Bouwcentrum 80 - 2020 Antwerpen - België - +32 3 248 30 00 - info@iko.com - ik.com



5 - De eigenaar beschikt over een garantiecertificaat, welke maatregelen zijn noodzakelijk om er daadwerkelijk op te kunnen rekenen?

Om te kunnen rekenen op de garantiedekking is het noodzakelijk om rekening te houden met onderstaande maatregelen:

- Periodiek dakonderhoud:

In het kader van de garantie dient de eigenaar het dak te onderwerpen aan periodieke dakinspecties. Het is noodzakelijk dat de eigenaar eventuele problemen op het dak tijdig vaststelt en aanpakt. Het spreekt voor zich dat een gebrek aan onderhoud kan leiden tot problemen met de waterdichting die niet gedekt worden door de garantie. Zorg er dus voor dat het dak minstens éénmaal per jaar onderworpen wordt aan inspectie en onderhoud, bij voorkeur door middel van een onderhoudscontract (zie whitepaper "periodiek dakonderhoud").

- Reparatie of aanpassing van de dakopbouw door een erkende dakdekker:

Mocht u een nieuwe installatie op het dak plaatsen, dan is het belangrijk om even te overleggen met de fabrikant voordat u aanpassingen doorvoert aan het geplaatste dak. Wanneer u bijvoorbeeld beroep doet op een HVAC installateur voor de plaatsing van een nieuw ventilatiesysteem op het platte dak, dan dient u de aanpassingen aan de dakhuid of onderliggende lagen te laten doorvoeren door een erkende dakdekker, zoniet kan de garantie vervallen.

- Het tijdig melden van een gebrek in de waterdichting:

Zoals bij de meeste garanties dient het gebrek tijdig vastgesteld en aangegeven te worden (zie rubriek 8). Als u te lang wacht met uw aangifte dan wordt de herstelling niet langer gedekt door de verzekerde garantie.

6 - Welke oorzaken van een gebrek in de waterdichting kunnen gedekt worden door een verzekerde garantie?

De garantie heeft betrekking op gebreken in de waterdichting van het platte dak wanneer de oorzaak te wijten is aan een productfout (door de fabrikant), een conceptfout (door de fabrikant) of een uitvoeringsfout (door de erkende dakdekker).

- Productfout:

Afwijkende waterdichtingseigenschappen door een fout tijdens de productie waardoor er een gebrek ontstaat in de waterdichting.

- Conceptfout:

Een foutief geadviseerde dakopbouw door de fabrikant waardoor een gebrek ontstaat in de waterdichting.

- Uitvoeringsfout:

Een foutieve plaatsing van de dakopbouw door de erkende dakdekker waardoor een gebrek ontstaat in de waterdichting. Het betreft enkel niet-systematische uitvoeringsfouten.

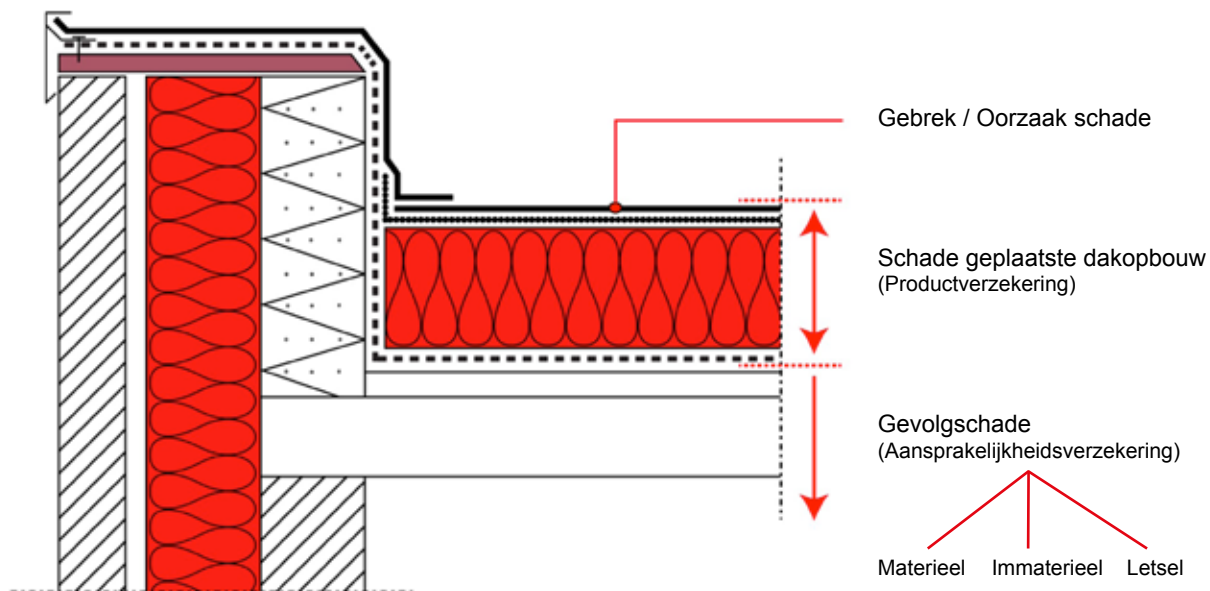


De IKO all-in verzekerde garantie is van toepassing op productfouten, conceptfouten en uitvoeringsfouten.

7 - Welke schade kan er gedekt worden door de verzekerde garantie?

Twee types schade kunnen worden vergoed:

- Schade aan het geplaatste dak dat deel uitmaakt van de overeenkomst wordt gedekt door de productverzekering.
 - Letsels, materiële en immateriële gevolgschade aan derden worden gedekt door de aansprakelijkheidsverzekering.
- Een plat dak beschermt het gebouw en de inboedel tegen de natuurelementen. Wanneer er een waterinfiltratie ontstaat, blijft de schade vaak niet beperkt tot de dakopbouw zelf. Het is daarom belangrijk om na te gaan of eventuele gevolgschade (letsel, materieel en immaterieel) is inbegrepen in de verzekerde garantie.



De IKO all-in verzekerde garantie dekt niet alleen de schade aan de dakopbouw maar ook letsel, materiële en immateriële gevolgschade.

8 - Wat is de procedure bij de vaststelling van een gebrek in de waterdichting?



a. Vaststelling van het gebrek

De eigenaar stelt het gebrek vast. Het gebrek dient aan bepaalde voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen voor reparatie onder garantie. Alvorens melding te maken van het gebrek dient de eigenaar na te gaan of de verzekerde garantie van toepassing is (zoals beschreven in rubriek 5 en 6).

b. Melding van het gebrek

De eigenaar brengt binnen de 14 dagen na de vaststelling van het gebrek de fabrikant per aangetekend schrijven op de hoogte. Indien mogelijk neemt de eigenaar de nodige maatregelen om de schade in te perken, zonder daarbij de mogelijkheid tot onderzoek voor de fabrikant of de verzekeringsmaatschappij onmogelijk te maken.

c. Onderzoek door fabrikant/verzekeraar

Pas nadat het gebrek ten gronde is bekeken door de fabrikant en/of verzekeringsmaatschappij, kan er overgegaan worden tot de herstelling. De oorzaak van het gebrek in de waterdichting dient te worden bekeken samen met de daaruit voortgevloeide schade.

LET OP!

De vroegtijdige herstelling van gebreken of schade kan het onderzoek belemmeren of zelfs onmogelijk maken. Overleg daarom steeds met uw dakdekker en leverancier omtrent de maatregelen die u wenst te treffen.

d. Verwerking onderzoek

De fabrikant zal tijdens of kort na het onderzoek bepalen of het gebrek en de bijhorende schade vallen onder de dekking van de verzekerde garantie. Desgevallend zal de fabrikant de herstellingsmodaliteiten doornemen met de eigenaar.

e. Herstelling

De fabrikant bepaalt de meest aangewezen methode om het gebrek en de schade op te lossen. De herstellingswijze, de toegepaste materialen en de erkende dakwerker die de herstelling uitvoert, worden bepaald door de fabrikant in functie van de vaststellingen tijdens het onderzoek.

De garantietermijn wordt niet beïnvloed door deze procedure op voorwaarde dat de herstelling is uitgevoerd volgens de voorschriften van de fabrikant.

9 - Wordt de verzekerde garantie van de fabrikant ondersteund door een externe verzekeringsmaatschappij op basis van een vaste samenwerkingsovereenkomst?

Een verzekerde garantie die afgesloten is bij een externe verzekeringsmaatschappij geeft de grootste zekerheid op schadevergoeding; zelfs wanneer de fabrikant zijn activiteiten heeft stopgezet, blijft de polis van toepassing.

Een vaste verzekeringsovereenkomst tussen de fabrikant en de verzekeraar heeft als voordeel dat de fabrikant volgens een vaste werkwijze een verzekerde garantie met transparante voorwaarden kan garanderen aan de betrokken partijen. Indien de fabrikant geen vaste samenwerking heeft met een verzekeraar, dan dient elk project individueel beoordeeld te worden door de verzekeraar zelf. Hierdoor kan in de offertefase onzekerheid bestaan omtrent de aflevering van een verzekerde garantie.



De IKO all-in verzekerde garantie komt tot stand door samenwerking met een externe verzekeringsmaatschappij op basis van een vaste samenwerking.

10 - Is de verzekerde garantie overdraagbaar op een nieuwe eigenaar?

Wanneer het vastgoed een nieuwe eigenaar krijgt, dan is een overdracht van de verzekerde garantie op het dak wenselijk. Het geeft voor de verkoper een extra troef en biedt de koper extra zekerheid. De overdraagbaarheid tussen eigenaars is niet altijd standaard.



De IKO all-in verzekerde garantie is overdraagbaar op een nieuwe eigenaar

11 - Wat gebeurt er wanneer de dakdekker of fabrikant de boeken heeft neergelegd?

Eén van de meest essentiële eigenschappen van een verzekerde garantie is de blijvende dekking van het risico wanneer de verschillende partijen niet langer bestaan. Daarom is het essentieel om voor een leverancier te kiezen die een verzekerde garantie aanbiedt die hierin voorziet. Op die manier bent u zeker dat, zelfs wanneer de uitvoerder of producent niet meer actief is, de verzekerde garantie blijft verderlopen.



De IKO all-in verzekerde garantie blijft van toepassing wanneer de dakdekker of de leverancier de activiteiten heeft stopgezet.

12 - Is de nieuwwaarde van het dak gedekt gedurende de garantietermijn?

Heel wat verzekeraars vergoeden schade volgens een afbouwclausule. Dit wil zeggen dat de verzekeraar in functie van de ouderdom van het dak een bepaalde waardevermindering in rekening brengt. Deze afschrijving kan aanzienlijk oplopen, het loont dus de moeite om dit grondig te bekijken bij de keuze van leverancier.

Hieronder zien we een voorbeeld van een afbouwclausule die courant voorkomt bij een garantieverzekering:

Jaar van de gebeurtenis	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Afschrijving	0	5	10	15	25	35	45	55	60	70

Hieruit kunnen we afleiden dat de belanghebbende bij een gebrek na 8 jaar maximaal een vergoeding zal krijgen ten bedrage van 45% van de oorspronkelijke nieuwwaarde van de dakopbouw en na 10 jaar slechts 30%.

Alle partijen hebben er dus belang bij om te kiezen voor een verzekerde garantie die zonder afbouwclausule de schade aan de geplaatste dakopbouw vergoedt.



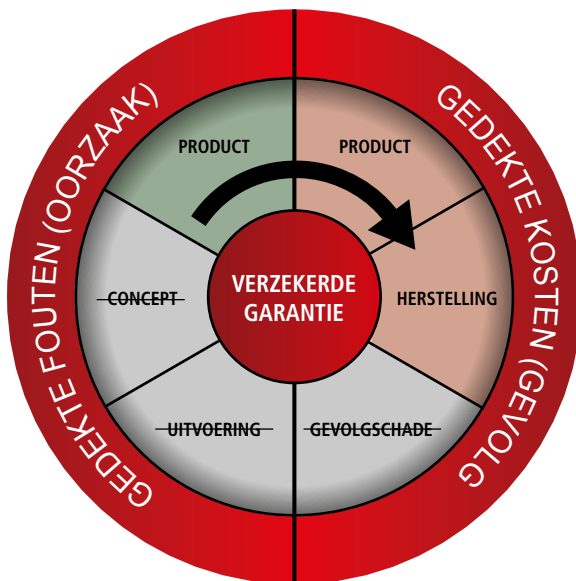
De IKO all-in verzekerde garantie vergoedt schade aan de dakopbouw zonder afschrijving of minwaarde in rekening te brengen.

Besluit

De ene garantie is de andere niet. Een verzekerde garantie op de waterdichting van platte daken dient bijgevolg op verschillende niveaus te worden geëvalueerd. Enerzijds dient men te bekijken wat de gedekte fouten zijn, anderzijds is het belangrijk om na te gaan welke kosten er daadwerkelijk worden vergoed, maar ook hoe deze worden bepaald.

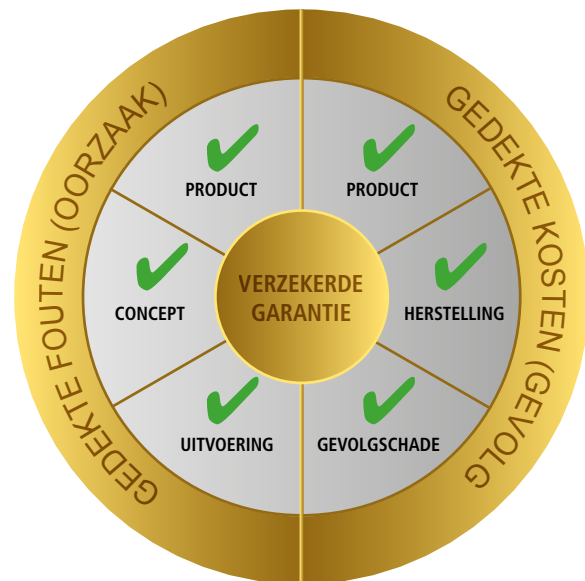
Op de volgende pagina vindt u een samenvatting van deze Whitepaper.

De gangbare verzekerde garantie



BASIC

De IKO waterdichte verzekerde garantie



ALL-IN

✓	Dekking productfout	✓
✓	Vergoeding productkosten	✓
✓	Vergoeding herstellingskosten	✓
✓	Externe verzekeraar	✓
✗	Dekking niet-systematische uitvoeringsfout	✓
✗	Dekking conceptfout	✓
✗	Vergoeding gevolgschade	✓
✗	Vergoeding nieuwwaarde dak (geen afbouwclausule)	✓
✗	Verzekerde garantie bij faillissement	✓
✗	Premievrij (gratis)	✓

VERZAMEL AL ONZE IKO GIDSEN!!

Deze Gids is een document uit onze IKO Gidsen reeks.

Met dit naslagwerk belichten wij verschillende technische aspecten van het platte dak die belangrijk zijn voor zowel architect als dakdekker.

Deze gidsen reeks schrijven we vanuit onze kennis en ervaring als fabrikant in dakdichting, isolatie en vloeibare waterdichting. We willen graag onze kennis over het platte dak met u delen. Meer dan een loutere opsomming van handige tips, zijn deze documenten vooral een pragmatische kwaliteitsfilosofie die we willen verdedigen, aandacht voor details die bouwheer en dak professional ten goede zullen komen.

Bundel al onze Gidsen tot een boekwerk dat u nog jaren zal raadplegen of lees u online bij op de IKO website. Onze **Gidsenreeks** wordt regelmatig aangevuld met nieuw interessant materiaal.



Dit document is naar best vermogen opgemaakt, rekening houdend met de technische kennis en ervaring, zonder garanties inzake verborgen elementen en zonder rekening te houden met technologieën die nog niet voldoende beproefd zijn op datum van de opmaak. IKO heeft met het opstellen van dit document nooit enige resultaatverbintenis. Op geen enkel ogenblik kan huidig document de aansprakelijkheid van IKO in het gedrang brengen. Voor specifiek advies steeds uw IKO adviseur raadplegen.



Online bijlezen?
Scan hier!



DAKDICHTING | WATERDICHTING | ISOLATIE

IKO nv - d'Herbouvillekaai 80 - 2020 Antwerpen - België - +32 3 248 30 00 - <https://be.iko.com>

