

Mr. M.A. van Wijngaarden

*In leven emeritus hoogleraar bouwrecht
aan de Rijksuniversiteit Leiden*

Bewerkt door

Prof. mr. dr. M.A.B. Chao-Duivis

*Emeritus hoogleraar bouwrecht
aan de Technische Universiteit Delft*

Serie

Bouw- en Aanbestedingsrecht

13

Jurisprudentie en regelgeving

*Consumentenbouwrecht, koop-/aannemingsrecht,
BW-bepalingen, rechtsbescherming, garantie- en
waarborgregeling*

Eerste druk, 2025



UITGEVERIJ **Paris**

Voorwoord

Het consumentenbouwrecht is voor de bouw (maatschappelijk en economisch) en voor het bouwrecht in het algemeen van groot belang. Het consumentenrecht is in de laatste decennia onder met name de invloed vanuit 'Europa' uitgegroeid tot een juridisch gebied waar veel eigen regelgeving is ontstaan. In de bouw is het consumentenrecht al vanaf 1972 tot ontwikkeling gekomen met het initiatief van de toenmalige Koninklijke Notariële Broederschap (nu: Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) om te komen tot een modelregeling van de koop-/aannemingsovereenkomst. Het idee van de garantie- en waarborgregeling en de oprichting van een 'garantie-instituut' waren ook onderdeel van het initiatief. Dit alles kreeg zijn beslag rond de jaarwisseling van 1974/1975. Het consumentenbouwrecht gaat dan ook al geruime tijd mee.

Aan onderdelen van deze regelgeving werd in deze serie wel al aandacht besteed (vooral betreffende de aansprakelijkheid na oplevering in de koop-/aannemingsovereenkomst en de garantieregeling), maar tot een overkoepelende weergave in één deel van de belangrijkste aspecten voorkomend in de rechtspraktijk komt het eerst nu.

De genoemde bouwregelgeving betreffende consumenten is in het leven geroepen vanuit de indruk dat consumenten over onvoldoende informatie en te weinig kennis van zaken beschikten betreffende de koop-/aannemingsovereenkomsten, waaraan de complexiteit van en de diversiteit aan koop-/aannemingsovereenkomsten debet zijn. De uitgebreide modelovereenkomsten dragen bij aan een oplossing van dit informatieprobleem en van de voor consumenten onwenselijke praktijken die daarvan het gevolg kunnen zijn. Deze bescherming vereist juridisch een stevig bouwwerk dat uit verschillende schakels bestaat. Dat bouwwerk is uiteengezet in het eerste hoofdstuk. Het bouwwerk voorziet in regelgeving, in organisatie van de aanbieders van consumentbouw waarbij het keurmerk van de Stichting GarantieWoning en de controle die daarbij hoort een centrale rol vervullen en als 'sluitstuk' een laagdrempelige vorm van geschilbeslechting.

Het belang van dit hele bouwwerk moge blijken uit de mededeling van de zojuist genoemde Stichting dat ongeveer 90% van de consumentenbouw onder vigore van dit stelsel tot stand komt. De bescherming die hiermee aan de consument en aan de markt van de consumentenbouw wordt geboden, dient blijvend gekoesterd te worden. Daarvoor is een zo breed mogelijk draagvlak nodig. Het is dan ook heel jammer dat de consumentenorganisaties, die vanaf het begin af aan bij dit stelsel waren betrokken, daar niet langer deel van uitmaken. Het is in het belang van consumenten en aanbieders dat aan die situatie zo spoedig mogelijk een einde komt mede gezien het feit dat de model koop-/aannemingsovereenkomsten dateren van 2014.

Met deze publicatie waarin de rechtspraak op de koop-/aannemingsovereenkomst en de garantie- en waarborgregeling centraal staat, hoop ik het belang van het consumentenbouwwrecht te dienen. Ik hoop dat al diegenen die juridisch iets met de totstandkoming van de regelgeving of overeenkomsten te maken hebben, of met de beslechting van problemen lering kunnen trekken uit de bijeengebrachte rechtspraak.

Ik dank Sanne Huijboom voor de nauwgezette correctie van dit deel en de begeleiding van de publicatie.

's-Gravenhage juli 2025
M.A.B. Chao-Duivis

Aanwijzingen bij het gebruik van deze serie

De opgenomen uitspraken zijn vrijwel allemaal gepubliceerd op de websites van de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen (www.raadvanarbitrage.info/), de rechtspraak van de overheidsrechter (www.rechtspraak.nl) en de Geschillencommissie Garantie-woning (www.degeschillencommissie.nl/uitspraken-en-analyses/).

De uitspraken die in dit boek zijn verwerkt, bestaan zo veel mogelijk uit letterlijke citaten; voor oudere uitspraken is dat niet altijd het geval en gaat het om samenvattingen. Schrijver dezes heeft zich de vrijheid veroorloofd een enkele keer, wanneer er sprake is van een hinderlijke typefout of een woord dat dubbel gebruikt wordt, de citaten te verbeteren.

Een enkele keer is een deel van een uitspraak meer dan één keer opgenomen, omdat het paste bij meer dan één onderwerp en het mogelijk als een gemis beschouwd zou kunnen worden indien de uitspraak slechts op één plaats zou zijn opgenomen.

In beginsel zijn noten, die in de weergegeven uitspraken en literatuur zijn opgenomen, weggelaten.

Hoofdstuk 1

Koop-/aannemingsrecht en de consument

- 1.1 Inleiding en opzet van dit deel
- 1.2 Het vertrekpunt van het gereguleerde consumentenbouwwrecht: de model koop-/aannemingsovereenkomst en de model garantie- en waarborgregeling
- 1.3 De organisaties die gebruikmaken van voorwaarden waaraan het garantie-keurmerk is verleend
- 1.4 Verschillende arbitrage-instituten
- 1.5 Het begrip consument
- 1.6 Bescherming van de consument
 - 1.6.1 Afwijken van de model koop-/aannemingsvoorwaarden
 - 1.6.1.1 Inleidend
 - 1.6.1.2 Ratio van de regeling
 - 1.6.1.3 Toets ‘ten nadele van’
 - 1.6.1.4 Afwijken is ten nadele van de consument/ontbreken toestemming garantie-instelling
 - 1.6.1.5 Afwijken is niet ten nadele van de consument
 - 1.6.1.6 Bescherming door gemeenten
 - 1.7 De relatie van de verschillende overeenkomsten tussen de consument en de ondernemer
 - 1.7.1 De relatie in het algemeen
 - 1.7.2 Verknochtheid koop en aanneming
 - 1.7.3 Koop- en aannemingsovereenkomst gescheiden
 - 1.8 De informatieverplichtingen ten behoeve van de consument

1.1 *Inleiding en opzet van dit deel*

Dit deel van de Serie Bouw- en Aanbestedingsrecht is gewijd aan het consumentenbouwwrecht. Niet alles waarmee een consument, die een overeenkomst van aanneming van werk aangaat, in aanraking komt, komt aan de orde. Het gaat in dit deel om de koop-/aannemingsovereenkomst betreffende een nieuwbouwwoning in de vorm van een eengezinswoning of in de vorm van een appartement. Voor deze overeenkomsten bestaan al geruime tijd algemene voorwaarden die tot stand zijn gekomen in samenwerking tussen organisaties van consumenten en aannemers. Zie

voor de geschiedenis van die totstandkoming de dissertatie van Bruggeman uit 2010, paragraaf 1.6.¹

De modellen die in dit kader zijn ontwikkeld, zijn laatstelijk in breed overleg (waaraan werd deelgenomen door enerzijds organisaties van ondernemerszijde en anderzijds organisaties van consumentenzijde) aangepast in 2014. Het gebruik van die modellen gaat veelal gepaard met een garantie- en waarborgregeling sinds 2010 onder vigeur van de Stichting GarantieWoning, waarvoor eveneens een juridisch kader tot stand is gekomen. Zie over dit stelsel de volgende paragraaf.

De bespreking in dit deel is gewijd aan de rechtspraak die over de beide sets van algemene voorwaarden (betreffende de koop-/aannemingsovereenkomst en de garantie- en waarborgregeling) is verschenen. Er bestaan op de koop-/aannemingsovereenkomst tal van varianten onder andere in verband met de eigendom van de grond. Die varianten komen in beginsel niet aan de orde. In deze eerste druk van dit deel gaat het om de relatief eenvoudig juridische vormgegeven ‘klassieke’ eengezinswoning en het ‘klassieke’ appartement waarbij de consument voor de koop- en aannemingsovereenkomst alsmede voor de garantie- en waarborgregeling maar één wederpartij heeft. Dat laatste is in de praktijk niet altijd het geval, maar voornamelijk komt dat onderwerp niet aan de orde.

Appartementen zijn onderworpen aan meer rechtsgebieden dan alleen dat van aanneming van werk. Het appartementsrecht zelf is van groot belang alsmede het verenigingsrecht. Die rechtsgebieden komen in beginsel niet aan de orde.

Er is meer wat niet aan de orde komt. Het recht van algemene voorwaarden als zodanig (toepasselijkheid, nietigheid, vernietigbaarheid etc.) is evenmin een onderwerp van dit deel. De lezer wordt daarvoor verwezen naar Deel 12. Het consumentenrecht wordt steeds meer beheerst door het Europese recht. Ook daarvoor geldt, dat daar slechts een enkele keer op ingegaan zal worden. In de praktijk van het consumentenbouwwrecht komt het Europese consumentenrecht immers maar weinig aan de orde.

Het noemen van het Europese recht brengt mij naar het feit, dat het consumentenrecht in het algemeen gekenmerkt wordt door een toenemende complexiteit. Ter illustratie hiervan verwijs ik naar het redactioneel van P.W.J. Verbruggen in TvC 2025/12, ‘Complex consumentenrecht’. Na een uitvoerig onderbouwde uiteenzetting waarin die complexiteit zit, eindigt Verbruggen met een oproep: ‘Ten aanzien van deze routes zie ik ook een rol weggelegd voor de academici die zich bezighouden met het consumentenrecht. Het uitleggen, verklaren, duiden en zo begrijpelijk maken van het consumentenrecht mag voorop staan in tijden van complexiteit. Vereenvoudiging als deugd van de rechtswetenschapper. Ik kijk alvast uit naar kopij die voldoet aan die eigenschappen!’ In de praktijk van het consumentenbouwwrecht blijft

1. E.M. Bruggeman, *De koop-/aannemingsovereenkomst in breed perspectief* (diss. Delft), Den Haag: Instituut voor Bouwrecht 2010, zie met name paragraaf 1.6 voor een uitvoerige beschrijving van de totstandkoming van de koop-/aannemingsovereenkomst, de garantie- en waarborgregeling en de rol van het in 2010 opgeheven GIW.

de complexiteit, waarop Verbruggen wees, vooralsnog beperkt, maar de ontwikkelingen gaan snel. Zie in dit verband hieronder paragraaf 1.8.

In 2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen van kracht geworden. Deze wet heeft belangrijke consequenties voor de overeenkomst tussen een consument en een aannemer. De Wkb is niet van toepassing op overeenkomsten gesloten vóór 1 januari 2024. Er is ten tijde van het naar de drukker gaan van dit deel nog nauwelijks rechtspraak verschenen op die wet die zijn weg naar dit deel zou moeten vinden. Aparte aandacht is aan die nieuwe regelgeving derhalve niet besteed.

Tot slot. Veel onderwerpen die voor consumenten van belang zijn, zijn voor iedere opdrachtgever van belang. Deze mogen in details verschillen, maar er zijn onderwerpen die in hoofdlijnen overeenstemming met elkaar vertonen in een mate dat besloten is aan die onderwerpen in dit deel maar weinig aandacht te schenken. Het betreft onder meer de kwestie van wat een verborgen gebrek is en vertragingschade. De inhoudsopgave maakt duidelijk wat wel of niet aan de orde komt en wat wel of niet uitgebreid behandeld zal worden. Veelal zullen de minder uitgebreid behandelde onderwerpen in een ander deel van de Serie aan de orde komen. Zie daarvoor de inhoudsopgave op hoofdlijnen die achter in het boek is opgenomen.

De opzet van dit deel is als volgt. In het eerste hoofdstuk wordt het speelveld geschetst. De weergave van de rechtspraak begint in Hoofdstuk 2 met algemene aspecten van de overeenkomst, betreffende de totstandkoming, maar ook betreffende de inhoud. In dat hoofdstuk komt onder andere de 5%-regeling aan de orde. In hoofdstuk 3 komt de bouwtijd aan de orde; een onderwerp waar veel meer over te zeggen zou zijn, maar waarvoor de lezer verwezen wordt naar met name de Delen 3 en 4. De niet-nakoming van verplichtingen is het onderwerp van hoofdstuk 4. Ook voor dit hoofdstuk geldt, dat voor een volledig beeld van verschillende onderwerpen andere delen niet over het hoofd gezien moeten worden. Denk hierbij met name aan de Delen 1 en 2, waar het gaat om respectievelijk de oplevering en de onderhoudstermijn enerzijds en anderzijds de aansprakelijkheid na oplevering. Een weerkerend onderwerp in het bouwrecht en dus ook in het consumentenbouwrecht is het herstel en in het bijzonder de vraag of het niet disproportioneel is om dit te verlangen. Zie voor de sancties bij gebreken waar dit onder valt hoofdstuk 5. Niet altijd komt het herstel, financiële afdoening vindt ook vaak plaats, zie voor de verschillende aspecten daarvan hoofdstuk 6. De rechtsbescherming in brede zin opgevat, komt aan de orde in hoofdstuk 7, waarbij niet alleen aandacht wordt besteed aan de vraag of voor arbitrage of voor de overheidsrechter wordt gekozen, maar ook de vraag naar de aard van de termijnen die in acht genomen moeten worden. Het laatste hoofdstuk betreft de garantie- en waarborgregeling waarmee de koop-/aannemingsovereenkomst, zoals in dit deel aan orde, gepaard dient te gaan.

De rechtspraak is afkomstig van drie bronnen. Om te beginnen uiteraard van de overheidsrechter en daarnaast van de arbitrale organisaties: de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen (in de loop van de tijd van naam veranderd) en de Geschillencom-

missie Garantiewoningen, die onderdeel is van de Stichting Geschillencommissie.² De gebruikte rechtspraak is op een enkele uitspraak na te vinden op de websites van de betreffende organisaties en wat betreft de uitzonderingen in de bouwrechtelijke tijdschriften. De weergave in dit deel is, zoals gebruikelijk in de Serie, letterlijk van die bronnen overgenomen.

Opmerking verdient, dat de website van de Geschillencommissie Garantiewoningen alleen het jaartal van de publicatie van de uitspraak vermeldt en de referentiecode.

Tot slot zij gewezen op het bestaan van de NEN-Leidraad ‘Goed en deugdelijk werk’ uit 2022, die als ondertitel heeft: ‘Voor een gelijkwaardige en effectieve communicatie tussen bewoner en bouwer’. De leidraad is gratis te downloaden via www.nen.nl/nieuws/bouw/eerste-versie-van-de-leidraad-goed-en-deugdelijk-werk-gepubliceerd/ (laatstelijk geraadpleegd op 4 augustus 2025).

1.2 *Het vertrekpunt van het gereguleerde consumentenbouwrecht: de model koop-/aannemingsovereenkomst en de model garantie- en waarborgregeling³*

Het vertrekpunt van het stelsel van de consumentenregelingen in de consumentenbouw zijn de model koop-/aannemingsovereenkomst afkomstig van de SER (Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg (CZ)-overleggroep garantiewoningen (laatstelijk uit 2014) en de model garantie- en waarborgregeling van de Stichting GarantieWoning.⁴

Onder auspiciën van de SER CZ zijn modelovereenkomsten gepubliceerd voor de koop-/aannemingsovereenkomst van een eengezinswoning en een appartement met de daarbij horende algemene voorwaarden en toelichtingen.⁵ De eerste dateren van 2010 en deze zijn herzien in 2014. In de publicatie van de modellen van 2014 wordt vermeld: ‘Deze algemene voorwaarden van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB-bouw voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen zijn tot stand gekomen in overleg met Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond in het kader van de SER CZ-overleg en treden in werking op 1 januari 2014.’⁶

2. Zie voor die organisatie: degeschillencommissie.nl/over-ons/over-de-organisatie/.

3. Met dank aan prof. mr. dr. E.M. Bruggeman voor het doorlezen van deze uiteenzetting in paragraaf 1.2 en 1.3.

4. Bij mijn weten is er geen andere vergelijkbare organisatie die zich op deze manier met de bouw van consumentenwoningen bezighoudt.

5. Zie voor de directe voorgeschiedenis van de SER CZ van mijn hand: TBR 2011/23. De gegarandeerde positie van de koper van een nieuwbouwwoning. De SER CZ is aan het werk gegaan met de koop-aannemingsovereenkomst nadat in 2010 het GIW was opgeheven en het stelsel van de consumentenbouw opnieuw opgezet moest worden. Zie over dit onderwerp ook M.A.M.C. van den Berg & S. van Gulijk, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 7. Bijzondere overeenkomsten. Deel VI. Aanneming van werk*, Deventer: Wolters Kluwer, 7-VI 2017/188, zie voor een iets minder uitgebreide uiteenzetting de druk van 2022 van dit boek, nr. 180.

6. Te downloaden van stichtinggarantiewoning.nl/wp-content/uploads/2023/10/Documenten-overeenkomst-algemene-voorwaarden-en-toelichting-SER-model-koop-aannemingsovereenkomsten-eengezinswoningen.pdf, laatstelijk geraadpleegd 23 juli 2025.

Na 2014 zijn er geen nieuwe versies van de modellen verschenen. Dit heeft te maken met het vertrek van de consumentenorganisaties uit de hiervoor genoemde overleggroep. Zie wat het jaarverslag 2015 (p. 2) van de SER CZ dienaangaande vermeldt:

‘In juli 2015 is de tweezijdigheid van de SER modelovereenkomsten en bijbehorende Algemene Voorwaarden voor garantiewoningen beëindigd. Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond vonden dat de daarover gemaakte afspraken met Bouwend Nederland, NEPROM (projectontwikkelaars) en NVB-bouw (bouwondernemers) onvoldoende werken in de praktijk. De SER kwam in beeld toen in 2010 het Garantie-instituut woningbouw werd opgeheven. Overleg buiten SER CZ-kader heeft daarnaast nadien geleid tot de oprichting van Stichting GarantieWoning (SGW), met behalve de branche ook deelname van Vereniging Eigen Huis. SGW verleent een keurmerk aan bedrijven die voldoen aan voor de consument relevante garantie- en waarborgregelingen, waaronder de tweezijdige voorwaarden. Eerder in 2015 trad Vereniging Eigen Huis uit het bestuur van SGW uit onvrede met het functioneren van het – vrijwillige – stelsel: ‘Er komt in de praktijk niet genoeg terecht van beschermen en verbeteren van de positie van de consument. Dat komt ook door de grote rol die verzekeraars spelen bij het toepassen van de SER afspraken. Die wijken te vaak af van de SER afspraken en SGW treedt daar onvoldoende tegen op.’ De bouwondernemers, daarentegen, vinden dat SGW juist goed heeft gefunctioneerd en aan haar doelen heeft voldaan: ‘Het SGW keurmerk biedt de zekerheid van een veilige garantieregeling en heeft in de vakwereld brede erkenning gekregen. Wij zijn nog steeds overtuigd van het grote belang van tweezijdige modellen en Algemene Voorwaarden voor de consument en we zijn bezig het toezicht op de verzekeraars beter te organiseren’. Wat betekent dit voor de consument? Het SGW keurmerk zal blijven bestaan, ondersteund door Bouwend Nederland, NEPROM en NVB-bouw. Wat ook blijft, is de voorwaarde voor verzekeraars dat zij de nu eenzijdig vastgestelde modelovereenkomsten en bijbehorende Algemene Voorwaarden gebruiken. Verder blijven de afspraken over de laagdrempelige geschilbeslechting intact. Consumenten met een garantiecertificaat van verzekeraars SWK en BouwGarant kunnen terecht bij de Geschillencommissie Garantiewoningen van SGC, en consumenten met een garantiecertificaat van verzekeraar Woningborg bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw.’

De Stichting GarantieWoning is opgericht in 2010, nadat het GIW is opgeheven. Aanvankelijk namen aan deze stichting deel de Vereniging Eigen Huis vanuit de consumentenwereld en uit de wereld van de uitvoerende ondernemingen: Bouwend Nederland, de NEPROM en de NVB (de laatste heet thans WoningBouwersNL). De Vereniging Eigen Huis heeft zich in 2015 teruggetrokken uit de Stichting GarantieWoning, zie het zojuist weergegeven citaat van het SER jaarverslag.

De taak van de Stichting GarantieWoning komt neer op het verlenen van een keurmerk aan modelregelingen van verzekerde garanties betreffende consumentenbouw, zie daartoe het volgende.

De Stichting GarantieWoning heeft als doel (ontleend aan de website, laatstelijk geraadpleegd op 23 juli 2025):

‘Het bevorderen van de kwaliteit van nieuw te bouwen en bestaande woningen en het bevorderen van het vertrouwen tussen de kopers van woningen of opdrachtgevers voor aannemingswerken aan woningen enerzijds en de aanbieders van die woningen of aannemingswerken anderzijds.

Drie fundamenteën

Het keurmerk biedt derhalve de zekerheid van een robuuste en verzekerde garantie-regeling. De drie belangrijkste fundamenteën waarmee de Stichting GarantieWoning haar doel beoogt te bereiken, zijn:

- het stellen van eisen aan de koop-/aannemingsovereenkomsten;
- het stellen van eisen aan de kosten en wijze van geschillenbeslechting; en,
- het stellen van eisen aan minimum garantie- en waarborgnormen aan de regelingen die door de waarborgende instellingen worden gehanteerd.

De Stichting GarantieWoning geeft hier invulling aan door het Keurmerk GarantieWoning af te geven aan specifieke regelingen die door waarborgende instellingen worden aangeleverd. De regelingen die het keurmerk hebben ontvangen, voldoen aan de criteria en voorwaarden die door de Stichting GarantieWoning hieraan worden gesteld.

De criteria en reglementen zijn tijdens de SER-vergaderingen tot stand gekomen, waarbij zowel de consument als de bouwondernemers waren vertegenwoordigd. Deze criteria en reglementen zijn de minimumvoorwaarden waaraan de door de waarborgende instellingen gehanteerde overeenkomsten worden getoetst, althans de overeenkomsten waarop zij een keurmerk wensen.'

Om het keurmerk van de Stichting te mogen voeren, dient voldaan te worden aan de volgende criteria.

'Criteria voor het gebruik van het Keurmerk GarantieWoning

Inleiding

Dit keurmerk geeft op basis van een aantal criteria/voorwaarden een minimum niveau aan, waaraan een "volwaardig" waarborgcertificaat moet voldoen, voordat de waarborgende instelling het keurmerk mag voeren. De criteria hebben uitdrukkelijk het karakter van minimumvoorwaarden. Dat betekent dat de waarborgende instelling altijd ten gunste van de koper kan afwijken van deze voorwaarden c.q. meer kan bieden.

De criteria/voorwaarden luiden als volgt:

A. Modelovereenkomsten

De waarborgende instelling hanteert de inhoud van de Standaardmodellen van Bouwend Nederland, NEPROM, NVB-bouw, Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond voor overeenkomsten, met Algemene Voorwaarden en Toelichting, zoals vastgesteld door de (CZ) SER overleggroep garantiewoningen, in de door haar opgestelde en vastgestelde modelovereenkomsten. De waarborgende instelling schrijft voor dat de ingeschreven bouwondernemingen verplicht zijn om de door haar vastgestelde modelovereenkomsten te hanteren.

Op grond van deze modellen zijn afwijkingen ten nadele van de consument nietig, tenzij sprake is van goedkeuring door de waarborgende instelling. De waarborgende instellingen melden goedgekeurde afwijkingen ten nadele van de consument achteraf aan de Stichting GarantieWoning, opdat deze bij excessen maatregelen kan nemen, met in het uiterste geval het intrekken van toestemming tot het gebruik van het keurmerk.

B. Geschillenregeling

De geschillenregeling kan worden ondergebracht bij zowel de Geschillencommissie als de Raad van Arbitrage voor de Bouw.

De geschillenregeling dient te voldoen aan de volgende criteria/voorwaarden:

1. Het griffiegeld voor de standaardprocedure en eventueel spoedbehandeling en kortgeding is per 1 januari 2010 vastgesteld op maximaal € 320,- en wordt per 1 januari van elk kalenderjaar geïndexeerd conform het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie voor alle huishoudens.
2. De griffiegelden voor de procedure in hoger beroep en de aan deze procedure te stellen eisen worden door de waarborgende instelling in nader overleg met de Stichting GarantieWoning bepaald.
3. Op verzoek van (één der) partijen, dan wel door het scheidsgerecht zelf, kan worden overgegaan tot de benoeming van een deskundige voor het uitbrengen van een deskundigenrapport. De kosten van de deskundige worden niet separaat bij de consument in rekening gebracht.
4. Afhankelijk van het percentage gelijk/ongelijk in het vonnis krijgt de consument een bepaald percentage van het griffiegeld retour. Tevens kan de ondernemer dan wel de koper veroordeeld worden het griffiegeld geheel of gedeeltelijk te vergoeden.
5. Als de consument zich schuldig maakt aan onredelijke procesgang, kan hij worden veroordeeld tot max. 3x het griffiegeld.
6. Een vergoeding van de kosten van rechtsbijstand is uitgesloten.
7. Het reglement kent – naar keuze van de waarborgende instelling – de mogelijkheid van spoedbehandeling, kortgeding en hoger beroep.

C. Garantie- en waarborgregeling

1. De dekking van de afbouwwaarborg ingeval van insolventie tijdens de bouw bedraagt tenminste 17% van de koop-/aanneemsom of 20% van de aanneemsom. Indien ten gevolge van insolventie de ondernemer in gebreke blijft om de verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst na te komen, wordt de garantierechtige door de waarborgende instelling schadeloos gesteld met in achtneming van de volgende voorwaarden en bepalingen. De waarborgende instelling heeft bij schadeloosstelling de keuze uit de volgende opties:
 - a) De waarborgende instelling betaalt de meerkosten voor de garantierechtige voor het afbouwen van het huis c.q. het privégedeelte en gebouw ten opzichte van de oorspronkelijk overeengekomen (koop-)aanneemsom;
 - b) De waarborgende instelling betaalt de reeds door de garantierechtige betaalde termijnen en overige betalingen ter zake van de verkrijging aan de

garantiegerechtigde terug, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der betaling tot de dag der voldoening.

2. Het huis of het privégedeelte en het woongebouw voldoet resp. voldoen minimaal aan de toepasselijke eisen voor nieuwbouw conform het Bouwbesluit (1) en de eisen van goed en deugdelijk werk.
3. De garantietermijn bedraagt minimaal 6 jaar. In het geval zich ernstige gebreken voordoen geldt een garantietermijn van minimaal 10 jaar. De garantietermijn gaat in 3 maanden na de oplevering. De duur van de garantie mag voor een aantal punten conform het bepaalde in C.4. beperkt worden.
4. De volgende kortere garantietermijnen zijn toegestaan:
 - a) Voor zowel dakbedekkingen, incl. rieten dakbedekkingen, als goten, indien niet aantoonbaar is dat het door de ondernemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot 3 jaar.
 - b) Tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen – voor zover er meer dan 10 mm verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is – tot 1 jaar, welke termijn ingaat één jaar na ingang van de garantietermijn.
 - c) Voor het schilderwerk tot 1 jaar na ingang van de garantietermijn c.q. 1 jaar na voltooiing van het schilderwerk.
 - d) Voor het hang- en sluitwerk, inclusief rol en/of schuifmechanismen, brievenbussen en soortgelijke materialen in het huis/privégedeelte tot 1 jaar.
 - e) Voor de buitenriolering(in de regel vanaf 50 cm buiten de gevel, bepalend is de NEN 3215) tot 2 jaar.
 - f) Voor liften tot 2 jaar.
 - g) Voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie tot 6 maanden.
 - h) Voor hydrofoorinstallaties tot 2 jaar.
 - i) Voor aanrechtbladen tot 1 jaar.
 - j) Voor de verwarmingsinstallaties tot 2 jaar.
 - k) Voor tapwaterinstallaties tot 2 jaar.
 - l) Voor de voorziening(en) voor natuurlijke en/of mechanische luchtverversing tot 2 jaar.
 - m) Voor gas-, water- (inclusief kranen), elektra- en rookmelderinstallaties tot 2 jaar.
 - n) Voor zonwering tot 2 jaar (4).
 - o) Voor de isolerende werking van dubbelglas, indien niet aantoonbaar is dat het door de ondernemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot 3 jaar.
 - p) Voor de meer dan normale verkleuring van stukadoors- en spuitwerk tot 6 maanden.
 - q) Voor sanitair tot 1 jaar.
 - r) Voor de hechting van behang in het huis/het privégedeelte tot 1 jaar.
 - s) Voor wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen welke geen constructieve functie hebben en behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten c.q. zaken tot 2 jaar, indien en voor zover niet uitgezonderd in de garantie-uitsluitingen dan wel zoveel korter als geldt in gevolge punt 4.c en 4.p van de garantietermijnen.

- t) Voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en(toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken en soortgelijke materialen behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten tot 2 jaar.
 - u) Voor gepoedercoate afwerklagen op garagedeuren, -afsluitbomen, -toegangshekken, trap-, balkon- en galerijhekken, behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten tot 2 jaar.
 - v) Voor wat betreft eventuele aanvullende voorwaarden met betrekking tot het in het huis/het privégedeelte maximaal toelaatbare geluidniveau van installaties tot 2 jaar.
 - w) Voor wat betreft eventuele aanvullende voorwaarden met betrekking tot temperatuuroverschrijding voor overmatige opwarming in de zomer van het verblijfsgebied/de verblijfsruimte in het huis/het privégedeelte tot 2 jaar.
5. De navolgende garantie-uitsluitingen zijn toegestaan:
- a) Gemeenschappelijke en centrale antenne-inrichtingen.
 - b) Dakbedekking van niet aangebouwde bijgebouwen bij een huis, welke bijgebouwen niet op het erf van het huis zijn gesitueerd. En dakbedekking van alle opstallen bij een gebouw die niet zelf één geheel vormen met de opstal(len) waarin (het) tot bewoning bestemde privégedeelte(n) is (zijn) opgenomen.
 - c) Krasbestendigheid, hittebestendigheid en bestendigheid tegen agressieve stoffen van aanrechtbladen.
 - d) Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- en verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de constructie.
 - e) Alle voorzieningen buiten het huis, berging, garage en/of carport (5) met uitzondering van die tuinmuren en gemetselde windschermen die met het huis, berging, garage en/of carport constructief verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering. En alle voorzieningen buiten de gebouwen, berging(en), garage(s) en/of carports(s) met uitzondering van die tuinmuren en gemetselde windschermen die met de gebouwen waarin het (de) privégedeelte(n) is/zijn opgenomen, berging(en), garage(s) en/of carport(s) (5) constructief verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering.
 - f) Inventaris, legplanken, stoffering en meubilering en keukenapparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge deze voorwaarden is vereist en/of voor zover niet elders in deze voorwaarden ter zake een garantie wordt vereist.
 - g) Scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden.
 - h) Behangwerk voor zover niet anders bepaald.
 - i) Normale verkleuring, oppervlakteverwering en vlekvorming van materialen.
 - j) Tocht welke uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie.
 - k) Condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
 - l) Kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van 10 mm of minder verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is, echter onverminderd het herstel van hinderlijke gevolgen van dit kromtrekken.

- m) Gebreken aan enkel- en isolatieglas, inclusief de isolerende werking, tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
 - n) Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen en brievenbussen en soortgelijke materialen anders dan in het huis c.q. het privégedeelte.
 - o) Schaden die het gevolg zijn van:
 - brand, als omschreven in de beurs-brandpolis, waarmee is gelijkgesteld blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing voor eigen gebrek en zogenaamde koude-vliegtuigschade;
 - atoomkernreacties;
 - overstroming en/of voor de ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand;
 - molest (2);
 - aardbeving of vulkanische uitbarsting;
 - stuifsnieuw;
 - storm (3).
 - p) Gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van het huis/het privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeelten.
 - q) Gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit, dat het huis/privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is/zijn gebruikt.
 - r) Gebreken en materialen, constructies en indeling van het huis/het privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeelten die niet onder de verantwoordelijkheid van ondernemer zijn toegepast en/of gerealiseerd, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of van de werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn, met uitzondering echter van door de verkrijger aan de ondernemer ter beschikking gestelde materialen ter zake waarvan de ondernemer niet tijdig voor de aanwending schriftelijk aan de verkrijger heeft meegedeeld, dat de garantie- en waarborgregeling daarop niet van toepassing zal zijn.
 - s) Esthetische kwesties.
 - t) Geschillen op grond van de overeenkomst (zoals bijvoorbeeld geschillen met betrekking tot perceelgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen).
 - u) (Mechanische) beschadigingen die niet op het proces-verbaal van oplevering zijn vermeld.
6. De herstelwaarborg kan worden ingeroepen indien de ondernemer in gebreke blijft om het arbitrale vonnis uit te voeren, voor zover het in gebreke blijven van de ondernemer betrekking heeft op die onderdelen uit het vonnis, waarbij geconstateerd is dat de ondernemer zijn verplichtingen volgend uit een of meer garantienormen niet is nagekomen. Daarnaast kan de herstelwaarborg worden ingeroepen bij insolventie (faillissement) van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn, voor zover deze gebreken vallen onder de van toepassing zijnde garantie- en waarborgregeling. De dekking van deze herstelwaarborg is bij eengezinswoningen minimaal € 110.000,- per woning en bij appartementen minimaal € 17.000,- per privégedeelte en minimaal € 93.000,- maal het aantal

gecertificeerde privégedeelten in het gebouw voor de gemeenschappelijke gedeelten voor de gehele garantieperiode.

7. De onder 1 t/m 6 omschreven garantie van de ondernemer is een gewaarborgde garantie.
8. Uitsluitend de onderdelen van het huis/het privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeelten die onder verantwoordelijkheid van de bij de waarborgende instelling ingeschreven ondernemer worden gerealiseerd, vallen onder de garantie.
9. Afwijkende garantievoorwaarden en/of garantie-uitsluitingen ten nadele van de consument, leiden tot het niet verlenen dan wel intrekken van het keurmerk, behoudens in de gevallen dat de waarborgende instelling naar de mening van het bestuur van de Stichting GarantieWoning voldoende beargumenteerd heeft aangetoond, dat de betreffende afwijkende garantievoorwaarden en/of garantie-uitsluitingen noodzakelijk zijn in verband met:
 - de eisen van het Bouwbesluit;
 - de eis van goed en deugdelijk werk;
 - hetgeen in redelijkheid van de waarborgende instelling kan worden gevergd.

Noten

1. Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website www.minvrom.nl. Bedoeld wordt de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de verleende bouwvergunning voor het huis of woongebouw.
2. Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Rechtbank 's-Gravenhage is gedeponeerd. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het waarborgcertificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht is geworden.
3. Onder storm wordt verstaan wind met een snelheid van meer dan 17 m/sec.
4. Tot aan een maximale windsnelheid van 8 m/sec.
5. Onder carport wordt verstaan een op zich zelf staande overdekte vorstvrij gefundeerde constructie zonder wanden dan wel een constructief aan een huis en/of garage verbonden afdak, beide met zodanige afmetingen en situering dat deze geschikt is om daaronder een personenauto te stallen.'

Het garantiekeurmerk wordt toegekend aan een specifieke modelregeling en niet aan de keurmerk verzoekende organisatie zelf. Op de website van de Stichting GarantieWoning zijn de modelregelingen waaraan het keurmerk is toegekend, opgenomen. Zij zijn afkomstig van drie waarborgende instellingen: Woningborg, SWK en de Stichting Bouwgarant. De ondernemers die bij een van de drie organisaties verzoeken om het keurmerk te mogen gebruiken voor de overeenkomsten, en de daarbij horende algemene voorwaarden plus een garantie- en waarborgregeling in een concrete situatie met een consument, worden door de organisaties verplicht die overeenkomsten in overeenstemming te doen zijn met de modelregelingen van de garantieverstrekende organisatie zelf.

Er is als het ware sprake van een drietrapsraket:

- 1) de Stichting GarantieWoning bepaalt door middel van de hierboven genoemde criteria de inhoud van de modelgarantieregelingen en
- 2) legt het gebruik daarvan op aan de aangesloten garantieverstreckende verzekeraars Woningborg, SWK en de Stichting Bouwgarant, die die verplichting nakomen in hun modelregelingen, welke
- 3) worden opgelegd om te worden opgenomen in de concrete overeenkomsten en algemene voorwaarden die een ondernemer/aannemer sluit met een consument/verkrijger.

Het is de – bij één van de drie verzekeraars aangesloten – ondernemer die aan de consument de (verzekerde) garantie verleent. Omdat de overeenkomsten die de ondernemer aangaat met de consument conform de modelregelingen van de verzekeraar zijn en de Stichting aan die modelregelingen het keurmerk van de Stichting heeft verleend, is de consument ervan verzekerd dat de garantie die de ondernemer heeft verstrekt, is voorzien van (gedekt door) de verzekering die door de betreffende verzekeraar is overeengekomen met de ondernemer. De Stichting verleent het keurmerk aan modelregelingen van een verzekeraar; de verzekeraar sluit met een ondernemer een verzekering voorzien van het keurmerk voor een garantie die de ondernemer afgeeft aan een consument; de consument krijgt zo een *verzekerde* garantie.

Voor de duidelijkheid: de Stichting GarantieWoning bepaalt niet de inhoud van de koop-/aannemingsovereenkomst. Wel wordt verlangd dat de modelregelingen waaraan het keurmerk wordt verleend, voldoen aan de criteria die hierboven zijn weergegeven. Een belangrijk criterium is dat de waarborgende instelling verlangt dat de koop-/aannemingsovereenkomst die gebruikt wordt door de ondernemer voldoet aan de inhoud van de Standaardmodellen van Bouwend Nederland, NEPROM, NVB-bouw, Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond voor overeenkomsten, met Algemene Voorwaarden en Toelichting, zoals vastgesteld door de SER CZ hanteert in de door haar opgestelde en vastgestelde modelovereenkomsten. Met het oog daarop hebben drie waarborgende instellingen *eigen* modelovereenkomsten opgesteld die door de ondernemer in zijn relatie met de consument gebruikt moeten worden. Deze zijn te vinden op de websites van de betreffende organisaties.

Er is een belangrijk verschil tussen de aard van de model koop-/aannemingsovereenkomsten uit 2014 en de model garantie- en waarborgregelingen afkomstig van de Stichting GarantieWoning, waarvan de laatste versie dateert van juli 2022. De eerste modellen zijn tweezijdig opgesteld, het andere model niet, want dat dateert van de periode nadat de consumentenorganisaties het stelsel van het consumentenbouwrecht zoals belichaamd in de SER CZ en de Stichting GarantieWoning verlaten hadden. De consequentie van de wijziging van de samenstelling van de Stichting GarantieWoning is dat in ieder geval waar het gaat om de garantie- en waarborgregeling (dat wil zeggen de daadwerkelijk gebruikte regeling die afkomstig is via de tussenstap van de modelregeling van een van de genoemde organisaties van de aanbiedende partij/ondernemer zelf) de vraag gesteld kan worden of de algemene standaardoverweging, zie hieronder het gecursiveerde deel, die door de scheidsge-

rechten van de Raad van Arbitrage wordt gebruikt hiermee wel voldoende rekening houdt. Die standaardoverweging luidt als volgt:

‘Uit de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, *de wijze waarop de toepasselijke algemene voorwaarden tot stand zijn gekomen* [cursivering MC], de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval is arbiter niet gebleken dat de in dit geschil aan de orde zijnde bedingen als oneerlijk zijn aan te merken.’

Voor zover het gaat om bepalingen in de model garantie- en waarborgregelingen die nog letterlijk luiden zoals voor het verlies van de paritaire status van de Stichting, zou die rechtsoverweging nog op kunnen gaan, maar niet voor nieuwe bepalingen en/of voor het schrappen van bepalingen.

Het is weliswaar *geen* gegeven dat algemene voorwaarden die eenzijdig tot stand zijn gekomen dus onevenwichtig zijn, maar dat zij evenwichtig zijn, is evenmin een gegeven.

Een consument kan op de website van de Stichting controleren of het keurmerk waarvan een ondernemer/aannemer stelt dat dit van de Stichting GarantieWoning afkomstig is, inderdaad van de Stichting afkomstig is. Alle modellen die zijn goedgekeurd, zijn daar immers vermeld.

Hoe belangrijk het keurmerk voor de praktijk is, blijkt uit wat de Stichting zelf vermeldt op de website, namelijk dat ongeveer 90% van de nieuwbouwoorwoningen onder het ‘label’ van de Stichting wordt gerealiseerd.⁷ In de pers duiken af en toe berichten op waarin geschreven wordt over de gevolgen, waarmee verkrijgers van woningen geconfronteerd kunnen worden indien de koop-/aannemingsovereenkomst niet gepaard is gegaan met de hier aan de orde zijnde garantie- en waarborgregeling. Zij ontberen dan de bescherming van de gebrekenwaarborg en de insolventiewaarborg met alle ingrijpende gevolgen van dien. Het is voorgekomen dat de kopers in de waan zijn gebracht dat deze garantie wel aan de orde was.

Het verdient dan ook aanbeveling dat diegenen die juridisch betrokken zijn (ook diegenen die geen jurist zijn) bij de totstandkoming van de betreffende overeenkomsten of het verlijden van notariële akten in dit verband controleren of een garantie- en waarborgregeling van toepassing is, zo die er is of het keurmerk van de Stichting GarantieWoning daarop daadwerkelijk van toepassing is, of een eventueel alternatief vergelijkbare zekerheid geeft en of de koper zich bewust is van het eventuele afwezig zijn van de garantie- en waarborgregeling of van afwijkingen van het keurmerk van de Stichting GarantieWoning en of hij dat begrijpt en er ook echt mee instemt.

7. Laatstelijk geraadpleegd op 23 juli 2025.