



de geschillencommissie

---

## Geschillencommissie Garantiewoningen

### **Het geschillenreglement van de Stichting Arbitrage Instituut GIW-woningen**

Vastgesteld door het bestuur van AIG op 7 december 2009 respectievelijk op 29 december 2014 i.v.m. herziening Arbitragewet per 1 januari 2015.

#### **Inhoud:**

- Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen (art. 1 t/m art. 2)
- Hoofdstuk 2: Stichting De Geschillencommissie (art. 3 t/m art. 14)
- Hoofdstuk 3: Raad van Arbitrage voor de Bouw (art. 15 t/m art. 26)
- Hoofdstuk 4: Slotbepalingen (art. 27 t/m 29)

#### **Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen**

##### **Artikel 1**

##### **Definities:**

In dit reglement wordt verstaan onder:

##### **GIW**

De Stichting Garantie Instituut Woningbouw te Rotterdam.

##### **GIW regeling:**

De GIW Garantie- en waarborgregeling.

##### **SWK**

De Stichting Waarborgfonds Koopwoningen te Rotterdam.

##### **Woningborg**

Woningborg N.V. te Gouda.

##### **Bouwfonds**

Bouwfonds Property Development B.V. te Hoevelaken.

##### **Verzekeringsmaatschappij**

Een ingevolge de wet toegelaten verzekeringsmaatschappij, die jegens de garantierechtigde verantwoordelijk is voor het verstrekken en de uitvoering van de GIW waarborgen.

##### **Verkrijger of consument**

De verkrijger of consument in de zin van de GIW overeenkomst, dat wil zeggen de in de overeenkomst genoemde wederpartij van de ondernemer, of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel, die tevens de hoedanigheid van garantierechtigde in de zin van de GIW regeling bezit.

##### **Garantierechtigde**

De garantierechtigde in de zin van de GIW regeling.

##### **RvA**

De Raad van Arbitrage voor de Bouw te Amsterdam, kantoorhoudende te Utrecht.



de geschillencommissie

---

## Geschillencommissie Garantiewoningen

### **SGC**

De Stichting De Geschillencommissie te Den Haag.

### **Commissie**

De Geschillencommissie Garantiewoningen ingesteld en in stand gehouden door de SGC.

### **Commissievoorzitter**

De voorzitter van de Geschillencommissie Garantiewoningen of, bij diens ontstentenis, zijn plaatsvervanger (vicevoorzitter).

### **Voorzitter**

De voorzitter van de RvA of, bij diens ontstentenis, zijn plaatsvervanger.

### **Ondernemer**

Een ondernemer in de zin van de overeenkomst met toepassing van de GIW regeling.

### **GIW overeenkomst**

De overeenkomst zoals deze tussen ondernemer en verkrijger of consument is gesloten met toepassing van de GIW regeling en gebaseerd op, dan wel afgeleid van, het GIW. modelcontract.

### **Deskundige**

Een deskundige op de voet van deze regeling belast met het uitbrengen van een deskundigenbericht.

### **Griffiegeld of klachtengeld**

Het gefixeerde bedrag dat moet worden betaald bij de aanhangigmaking van een geschil.

### **Stichting**

De Stichting Arbitrage Instituut GIW-woningen.

## **Artikel 2**

### **Arbitrage**

1. Geschillen:
  - die voortvloeien uit GIW overeenkomsten en de daarbij van toepassing verklaarde GIW regeling
  - welke overeenkomsten zijn gesloten tussen een verkrijger en een ten tijde van het sluiten van de overeenkomst bij SWK of Bouwfonds ingeschreven ondernemer en
  - ten aanzien waarvan bij deze overeenkomsten en GIW regeling is bepaald dat de beslechting plaatsvindt volgens het geschillenreglement van de Stichting AIG worden beslecht overeenkomstig de bepalingen in de hoofdstukken 2 en 4 van dit reglement zoals deze luiden ten tijde van de aanhangigmaking van het geschil
  
2. Geschillen:
  - die voortvloeien uit GIW overeenkomsten en de daarbij van toepassing verklaarde GIW regeling
  - welke overeenkomsten zijn gesloten tussen een verkrijger of consument en een ten tijde van het sluiten van de overeenkomst bij Woningborg ingeschreven ondernemer en



de geschillencommissie

## Geschillencommissie Garantiewoningen

- ten aanzien waarvan bij deze overeenkomsten en GIW regeling is bepaald dat de beslechting plaatsvindt volgens het geschillenreglement van de Stichting AIG

worden beslecht overeenkomstig de bepalingen in de hoofdstukken 3 en 4 van dit reglement zoals deze luiden ten tijde van de aanhangigmaking van het geschil.

### Hoofdstuk 2 Stichting De Geschillencommissie

#### Artikel 3

#### De procedure tot en met de benoeming van een scheidsgerecht

1. De procedure wordt aanhangig gemaakt door middel van een verzoek tot arbitrage houdende een in een vragenformulier opgenomen memorie van eis, in te dienen bij de SGC. De datum van ontvangst door de SGC geldt als de dag van aanhangigmaking.
2. In de memorie van eis dient te zijn opgenomen, waartoe de eisende partij de andere partij veroordeeld wil zien en een toelichting op grond waarvan de eis wordt ingesteld, onder bijsluiting van een exemplaar van de tussen partijen gesloten overeenkomst en de verdere bescheiden waarop de eisende partij zich in zijn memorie van eis beroept.
3. De commissievoorzitter is bevoegd een partij in de gelegenheid te stellen binnen een daarvoor door hem te stellen termijn een memorie van eis, die niet voldoet aan de in lid 2 gestelde eisen, te verbeteren. Indien dit ongemotiveerd wordt nagelaten kan de commissievoorzitter besluiten het dossier te sluiten, in welk geval het geschil geldt als niet aanhangig te zijn geweest.
4. De commissievoorzitter kan elke verdere handeling achterwege laten tot het klachtengeld bij de SGC zal zijn ontvangen. Het klachtengeld is per 1 januari 2010 vastgesteld op EUR 320,00 en wordt per 1 januari van elk kalenderjaar aangepast op basis van de Consumentenprijsindex (CPI alle huishoudens, jaar 2000 = 100). Het geïndexeerde bedrag wordt jaarlijks steeds naar boven of beneden afgerond op een veelvoud van vijf euro.
5. Het klachtengeld dient uiterlijk 1 maand na de aanhangigmaking te zijn overgemaakt. Ingeval van een voorlopige voorziening of een spoedarbitrage (waaronder begrepen een spoedopleveringsarbitrage) geldt een termijn van twee weken. Bij niet tijdige betaling kan de commissievoorzitter het dossier sluiten, in welk geval het geschil geldt als niet meer aanhangig.
6. Indien de commissievoorzitter aan de verzoeker doet weten dat deze kennelijk niet ontvankelijk is in zijn vordering of zijn vordering kennelijk ongegrond is dan wel de SGC kennelijk onbevoegd is tot kennisneming van het geschil, zal de commissievoorzitter daarbij de verzoeker adviseren zijn verzoek in te trekken en de verzoeker een termijn stellen om zijn beslissing te doen weten. Indien de verzoeker het advies opvolgt, zal de commissievoorzitter overgaan tot sluiting van het dossier. In dat geval geldt het geschil als niet meer aanhangig. De verzoeker krijgt in dat geval zijn klachtengeld terug. Hangende de gestelde termijn kan de commissievoorzitter elke verdere handeling achterwege laten.
7. De wederpartij wordt in de gelegenheid gesteld om binnen een door de



## Geschillencommissie Garantiewoningen

commissievoorzitter nader te bepalen termijn schriftelijk op de memorie van eis te reageren bij memorie van antwoord. De wederpartij kan hierbij een tegenvordering instellen. Daarop is - voor zoveel nog nodig - lid 2 van toepassing. In dit laatste geval kan de commissievoorzitter de aanvrager in de gelegenheid stellen hierop te reageren bij memorie van antwoord in reconventie. In geval van een spoedgeschil worden laatstbedoelde termijnen eventueel bepaald door het scheidsgerecht. Als "dezelfde arbitrageovereenkomst" als bedoeld in artikel 1038c lid 1 Rv wordt beschouwd iedere arbitrageovereenkomst verwijzend naar het Geschillenreglement van de Stichting AIG-woningen.

8. De commissievoorzitter kan ambtshalve dan wel op verzoek van (één der) partijen overgaan tot de benoeming van een deskundige voor het uitbrengen van een deskundigenrapport. Partijen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van datum en plaats van de onderzoeken door de benoemde deskundige en worden in de gelegenheid gesteld bij het onderzoek aanwezig te zijn. De commissievoorzitter kan partijen in de gelegenheid stellen om binnen een door hem te bepalen termijn op dit deskundigenrapport te reageren.
9. De benoeming van de deskundige houdt tevens de opdracht in om, indien daarvoor termen aanwezig zijn, te bevorderen dat het geschil door een regeling in der minne tussen partijen wordt opgelost. Indien het geschil aldus wordt opgelost worden de ter zake tussen partijen gemaakte afspraken door de deskundige op schrift gesteld. Dit stuk wordt aan beide partijen voor akkoordverklaring ter ondertekening voorgelegd. Het verzoek om arbitrage wordt geacht te zijn ingetrokken zodra het door beide partijen ondertekende stuk door de SGC is ontvangen.
10. De commissie bestaat uit door de SGC benoemde leden. De commissie bestaat uit een voorzitter en een of meer vicevoorzitters, alsmede leden die door de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis gezamenlijk zijn voorgedragen en leden die zijn voorgedragen door SWK.
11. Nadat de wisseling van de stukken zal zijn afgerond, dan wel de daarvoor gestelde termijnen zijn verstreken, wijst de commissievoorzitter drie leden van de commissie aan als leden van het scheidsgerecht. Het scheidsgerecht bestaat aldus uit drie arbiters waarvan één arbiter voorzitter of vicevoorzitter van de commissie is, één arbiter behoort tot de leden van de commissie die zijn voorgedragen door de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis gezamenlijk en één arbiter behoort tot de leden van de commissie die zijn voorgedragen door SWK. De (vice-)voorzitter die de verzoeker eerder een mededeling als bedoeld in lid 6 heeft gedaan kan niet als lid van het scheidsgerecht worden aangewezen.
12. Voor zover uit dit reglement niet anders voortvloeit wordt de procesorde tot de benoeming van het scheidsgerecht bepaald door de commissievoorzitter. Een optredend scheidsgerecht kan uit eigen beweging of op verzoek van (één der) partijen terugkomen op elke door de commissievoorzitter genomen beslissing.



---

## Geschillencommissie Garantiewoningen

### **Artikel 4**

#### **Het aantreden van het scheidsgerecht**

1. Een arbiter treedt in functie door en bij de schriftelijke aanvaarding van zijn benoeming.
2. Een arbiter die zijn opdracht heeft aanvaard, kan op eigen verzoek daarvan worden ontheven door of de gezamenlijke partijen of de commissievoorzitter. Indien een arbiter rechtens of feitelijk niet meer in staat is zijn opdracht te vervullen kan hij op verzoek van (één der) partijen van zijn opdracht worden ontheven door de commissievoorzitter.
3. Een arbiter, die zijn opdracht heeft aanvaard kan op gezamenlijk verzoek van partijen door de commissievoorzitter van zijn opdracht worden ontheven. In dat geval kan de commissievoorzitter, partijen gehoord, voorzien in diens vervanging. Bij een sluiting van het dossier kan de ondernemer worden belast met de door de SGC gemaakte kosten.
4. In een nodige vervanging van een arbiter wordt voorzien door de commissievoorzitter.
5. Hangende een vervanging is het geschil geschorst.

### **Artikel 5**

#### **Het verdere verloop van de procedure**

1. Het scheidsgerecht is steeds bevoegd uit eigen beweging of op verzoek van (één der) partijen deze in de gelegenheid te stellen of te gelasten nadere memories te nemen, indien dat het scheidsgerecht voor de beslechting van het geschil dienstig voorkomt.
2. Het scheidsgerecht geeft partijen de gelegenheid hun standpunten aangaande het geschil mondeling te bepleiten. Indien partijen, ongevraagd of desgevraagd, doen weten daarvan af te zien kan het scheidsgerecht overgaan tot afdoening op de stukken.
3. Indien in de gewisselde memories, als bedoeld in artikel 3, een beroep op onbevoegdheid is opgenomen kan het scheidsgerecht uit eigen beweging of op verzoek van (één der) partijen dienaangaande een beslissing nemen op de stukken dan wel de mondelinge behandeling voorshands beperken tot de behandeling daarvan. Het scheidsgerecht is daartoe nimmer verplicht.
4. Het scheidsgerecht is bevoegd om in het geval in een geschil op een daarvoor geëigend moment nog niet kan worden gekomen tot een geheel of gedeeltelijk *eindvonnis* op een daartoe strekkend verzoek van (één der) partijen een toewijzing bij wege van voorlopige voorziening te verzorgen. Deze voorziening houdt niet in een beslissing over middelen tot bewaring van recht. Deze voorziening geldt tot in het geschil anders wordt beslist. Het scheidsgerecht is niet gehouden de afwijzing van het verzoek te motiveren.
5. Het scheidsgerecht kan uit eigen beweging of op verzoek van (één der) partijen een plaatsbezoek, getuigen- of deskundigenverhoor gelasten, met dien verstande dat een plaatsbezoek door het scheidsgerecht na een plaatsopneming door een door de commissie of het scheidsgerecht aangewezen deskundige in beginsel achterwege blijft, tenzij het scheidsgerecht uit eigen beweging of op basis van een tijdig gedaan genoegzaam gemotiveerd verzoek anders bepaalt.



---

## Geschillencommissie Garantiewoningen

6. De procedure wordt gevoerd in de Nederlandse taal tenzij het scheidsgerecht op verzoek van partijen of één van hen anders bepaalt.
7. Iedere eisende partij is hangende de procedure steeds bevoegd tot vermindering van de eis. Wijziging, respectievelijk vermeerdering van de eis kan door het scheidsgerecht alleen worden toegelaten, wanneer de verwerende partij gelegenheid heeft gehad zich daarover schriftelijk of mondeling uit te laten en op voorwaarde dat de wederpartij daardoor in zijn verdediging niet onredelijk wordt bemoeilijkt of het geding daardoor niet onredelijk wordt vertraagd.
8. Voor zover uit dit reglement niet anders voortvloeit wordt de procesorde door het scheidsgerecht bepaald.
9. Ingeval van een schikking of intrekking van een procedure krijgt de consument 50% van het door hem betaalde klachtengeld terug.

### **Artikel 6**

#### **De uitspraak**

1. Het scheidsgerecht beslist naar de regelen des rechts bij scheidrechterlijk vonnis, waartegen geen hoger beroep openstaat. Het scheidsgerecht beslist bij meerderheid van stemmen.
2. Indien de consument in de zin van de GIW overeenkomst zich in enig geschil (mede) beroept op bouwkundige gebreken of tekortkomingen, richt de uitspraak van het scheidsgerecht zich naar de volgende regel. De consument wordt (tenzij anders door hem aangegeven) geacht aan het scheidsgerecht te hebben verzocht om:
  - a. zijn aanspraak te toetsen aan zowel de overeenkomst als de GIW regeling;
  - b. bij toewijzingen ter zake steeds tevens vast te stellen wat hem toekomt op basis van de GIW regeling.
3. Het scheidsgerecht geeft in zijn uitspraak aan voor welk deel de ondernemer in de procedurekosten wordt verwezen. Daarnaast wordt aangegeven voor welk deel de consument in de kosten wordt verwezen en zo nodig veroordeeld. Daarbij gelden de maatstaven als neergelegd in de navolgende leden 4 en 5.
4. Wordt de consument in enige procedure voor 75% of meer in het ongelijk gesteld, dan wordt hij ten hoogste belast met het volle klachtengeld (ongeacht wie de procedure aanhangig heeft gemaakt). Ingeval het scheidsgerecht echter van oordeel is dat de consument zich schuldig heeft gemaakt aan kennelijk onredelijk procesgedrag kan de belasting van de consument worden verhoogd tot maximaal 3 maal het bedrag van het klachtengeld. De consument ontvangt het door hem betaalde klachtengeld terug ingeval hij voor minder dan 75% in het ongelijk gesteld wordt.
5. In het geval door de commissievoorzitter een advies is uitgebracht als bedoeld in artikel 3 lid 6 en de consument het geschil nochtans heeft voortgezet kan de consument verwezen worden in de volledige kosten van de behandeling van het geschil.
6. In afwijking van het in de leden 4 en 5 van dit artikel bepaalde kan de consument in de



---

## Geschillencommissie Garantiewoningen

zin van dit reglement, die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (de zogenaamde professionele consument), door het scheidsgerecht volledig worden veroordeeld in de kosten van de procedure op basis van gelijk en ongelijk.

7. De ondernemer wordt door SWK belast met de kosten conform de aanwijzing van het scheidsgerecht als bedoeld in lid 3 met dien verstande dat deze de ondernemer tevens kan belasten met het nog niet gedekte deel van de totale kosten indien hij door het scheidsgerecht voor tenminste 50% in het ongelijk is gesteld.
8. Vergoeding van kosten van processuele bijstand is steeds uitgesloten.
9. In geval van een schikking ter zitting wordt de tussen partijen getroffen regeling op het enkele verzoek van partijen vastgelegd in een scheidsrechterlijk schikkingsvonnis. Aan een dergelijk vonnis kunnen geen aanspraken op de GIW waarborgregeling worden ontleend, tenzij het scheidsgerecht uitdrukkelijk vaststelt of en in hoeverre de afspraak onder de GIW regeling valt.
10. Ingeval van een procedure tussen een garantiegerechtigde in de zin van de GIW regeling en een verzekeringsmaatschappij en/of SWK en/of Bouwfonds naar aanleiding van de uitvoering van de GIW regeling, zal de SGC SWK belasten met de niet gedekte kosten van de procedure.

### **Artikel 7**

#### **Spoedbehandeling en kort geding**

1. In het geval bij de aanhangigmaking van een geschil, dan wel in een reactie daarop vóór het benoemen van het scheidsgerecht is verzocht om behandeling van het geschil bij wege van spoed(bodem)geschil, kan de commissievoorzitter aanstonds overgaan tot het aanwijzen van een scheidsgerecht en datumbepaling van de mondelinge behandeling van het geschil. De commissievoorzitter is bevoegd om, in het geval hij het geschil niet spoedeisend acht, de procedure te doen vervolgen als een niet-spoedprocedure. Hij geeft daarvan bericht aan de beide partijen. Bij de beslissing van de commissievoorzitter om de procedure anders te vervolgen dan gevraagd geeft de commissievoorzitter de eisende partij de gelegenheid het geschil in te trekken of zijn eis aan te passen.
2. Het scheidsgerecht, dat is belast met de afdoening van een spoedgeschil, heeft de bevoegdheid om, in het geval het van oordeel is dat het geschil zich niet of niet geheel leent voor afdoening bij wijze van spoedgeschil, het geschil voort te zetten als een gewoon geschil, tenzij partijen er voor kiezen het geschil opnieuw aanhangig te maken.
3. Indien de aanhangigmaking van een geschil strekt tot het verkrijgen van een voorlopige voorziening in kort geding geldt hetzelfde als in lid 1. De partij, die verzoekt om een voorlopige voorziening, dient haar verzoekschrift houdende de memorie van eis gelijktijdig aan de wederpartij te doen toekomen, waarvan het bewijs geleverd kan worden bij deurwaardersexploot.



## Geschillencommissie Garantiewoningen

4. Indien dit wordt nagelaten en de wederpartij niet verschijnt op de mondelinge behandeling is het scheidsgerecht bevoegd de verzoekende partij bij vonnis niet ontvankelijk te verklaren in diens vordering.

### **Artikel 8**

#### **Spoedopleveringsarbitrage**

1. Indien uit een verzoek tot arbitrage blijkt dat het geschil geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op bouwkundige gebreken en tekortkomingen geconstateerd bij oplevering en/of binnen drie maanden daarna én/of het hiermee verband houdende wettelijke inhoudingsrecht van 5% van de aanneemsom ex artikel 768 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, of een in plaats daarvan verstrekte bankgarantie, dan zal de commissie het geschil voor het betreffende gedeelte ambtshalve aanmerken als een spoedopleveringsarbitrage, behoudens in het geval ten dage van de ontvangst van het verzoekschrift nog geen drie maanden zijn verstreken sinds de dag van oplevering en het geval dat er meer dan zes maanden na de dag van oplevering zijn verstreken.
2. In geschillen als bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt direct overgegaan tot aanwijzen van een scheidsgerecht en datumbepaling voor de mondelinge behandeling van het geschil, die ter plaatse, althans in de nabijheid, van de woning zal worden gehouden.
3. Voor zoveel de verzochte arbitrage meer omvat dan een spoedopleveringsarbitrage, heeft de commissie de bevoegdheid in dat gedeelte van het geschil elke verdere handeling achterwege te laten tot zal zijn beslist over de spoedopleveringsarbitrage.
4. Indien een spoedopleveringsarbitrage aanhangig wordt gemaakt tijdens de loop van een andere in dit reglement opgenomen procedure, kan het scheidsgerecht in die andere procedure ambtshalve of desverzocht overgaan tot schorsing van die procedure tot in de opleveringsarbitrage vonnis zal zijn gewezen.
5. Indien ten tijde van de ontvangst van het verzoekschrift meer dan zes maanden zijn verstreken sinds de dag van oplevering, kan de commissie, desgevraagd, het geschil voor het betreffende gedeelte aanmerken als een spoedopleveringsarbitrage. Het bepaalde in de leden 2 tot en met 4 is dan van overeenkomstige toepassing. Indien de commissie het geschil niet als een spoedopleveringsarbitrage aanmerkt, zal de procedure als een gewone procedure worden vervolgd.

### **Artikel 9**

#### **Andere partijen en andere procedures**

1. In de procedure volgens dit reglement kunnen geen andere partijen worden betrokken dan de oorspronkelijke procespartijen of hun rechtsopvolgers. Oproeping in vrijwaring, voeging en/of tussenkomst door een derde of samenvoeging van geschillen is uitgesloten.
2. Wel kan om redenen van efficiency op verzoek of ambtshalve gelijktijdige mondelinge behandeling van verschillende procedures of samenvoeging van geschillen bij verschillende arbitrage-instituten worden gelast.



de geschillencommissie

---

## Geschillencommissie Garantiewoningen

### **Artikel 10**

#### **Plaats van de arbitrage**

Den Haag geldt als plaats van arbitrage.

### **Artikel 11**

#### **Procesvertegenwoordiging**

Elke partij heeft het recht zich in de procedure te doen vertegenwoordigen door een raadsman. Indien de raadsman geen advocaat is en zijn aanwijzing niet is vermeld in een door de partij zelf ondertekende memorie, dient de raadsman overeenkomstig het bepaalde in artikel 1038 lid 1 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering een schriftelijke procesvolmacht in het geding te brengen.

### **Artikel 12**

#### **Juridisch secretaris**

De conform dit reglement optredende scheidsgerechten worden steeds bijgestaan door een juridisch secretaris. De commissievoorzitter verzorgt zulks.

### **Artikel 13**

#### **Aansprakelijkheid**

De Stichting, de SGC en haar werknemers, de commissie, de commissievoorzitter, de scheidslieden en de juristen die hen bijstaan, alsmede de deskundigen en het secretariaat en alle anderen die de voornoemden bijstaan zijn niet aansprakelijk voor enig handelen of nalaten met betrekking tot de geschillen, waarop dit reglement van toepassing is, een en ander tenzij en voor zover dwingend Nederlands Recht aan exoneratie in de weg zou staan.

### **Artikel 14**

#### **Openbaarheid**

De SGC is steeds bevoegd tot openbaarmaking in geanonimiseerde vorm van de uitspraken van de scheidsgerechten met uitzondering van schikkingsvonnissen.

## **Hoofdstuk 3 Raad van Arbitrage voor de Bouw**

### **Artikel 15**

#### **De procedure tot en met de benoeming van een scheidsgerecht**

1. De procedure wordt aanhangig gemaakt door middel van een schriftelijk verzoek tot arbitrage houdende een memorie van eis, in te dienen bij de RvA. De datum van ontvangst door de RvA geldt als de dag van aanhangigmaking. Het geschil kan door middel van schriftelijke telecommunicatie en langs elektronische weg als bedoeld in artikel 1072b Rv aanhangig worden gemaakt.
2. In de memorie van eis dient te zijn opgenomen, waartoe de eisende partij de andere partij veroordeeld wil zien en een toelichting op grond waarvan de eis wordt ingesteld,



## Geschillencommissie Garantiewoningen

onder bijsluiting van een exemplaar van de tussen partijen gesloten overeenkomst en de verdere bescheiden waarop de eisende partij zich in zijn memorie van eis beroept.

3. De memorie van eis moet in viervoud worden ingezonden. De eventuele bijlagen dienen genummerd te zijn en eveneens in viervoud bijgesloten.
4. De voorzitter is bevoegd een partij in de gelegenheid te stellen binnen een daarvoor door hem te stellen termijn een memorie van eis, die niet voldoet aan de in leden 2 en 3 gestelde eisen, te verbeteren. Indien dit ongemotiveerd wordt nagelaten kan de voorzitter besluiten het dossier te sluiten, in welk geval het geschil geldt als niet aanhangig te zijn geweest.
5. De voorzitter kan elke verdere handeling achterwege laten tot het griffiegeld bij de RvA zal zijn ontvangen. Het griffiegeld is per 1 januari 2010 vastgesteld op EUR 320,00 en wordt per 1 januari van elk kalenderjaar aangepast op basis van de Consumentenprijsindex (CPI alle huishoudens, jaar 2000 = 100). Het geïndexeerde bedrag wordt jaarlijks steeds naar boven of beneden afgerond op een veelvoud van vijf euro.
6. Het griffiegeld dient uiterlijk 1 maand na de aanhangigmaking te zijn overgemaakt. Ingeval van een voorlopige voorziening of een spoedarbitrage (waaronder begrepen een spoedopleveringsarbitrage) geldt een termijn van twee weken. Bij niet tijdige betaling kan de voorzitter het dossier sluiten, in welk geval het geschil geldt als niet meer aanhangig.
7. Indien de Voorzitter aan de verzoeker doet weten dat deze kennelijk niet-ontvankelijk is in zijn vordering of zijn vordering kennelijk ongegrond is dan wel de RvA kennelijk onbevoegd is tot kennisneming van het geschil, zal de voorzitter daarbij de verzoeker adviseren zijn verzoek in te trekken en de verzoeker een termijn stellen om zijn beslissing te doen weten. Indien de verzoeker het advies opvolgt, zal de voorzitter overgaan tot sluiting van het dossier. In dat geval geldt het geschil als niet meer aanhangig. De verzoeker krijgt in dat geval zijn griffiegeld terug. Hangende de gestelde termijn kan de voorzitter elke verdere handeling achterwege laten.
8. De wederpartij wordt in de gelegenheid gesteld om binnen een door de voorzitter nader te bepalen termijn schriftelijk op de memorie van eis te reageren bij memorie van antwoord. De wederpartij kan hierbij een tegenvordering instellen. Daarop is - voor zoveel nog nodig - lid 2 van toepassing. In dit laatste geval kan de voorzitter de aanvrager in de gelegenheid stellen hierop binnen een door de voorzitter nader te bepalen termijn schriftelijk te reageren bij memorie van antwoord in reconventie. Op bedoelde reacties is lid 3 van overeenkomstige toepassing. In geval van een spoedgeschil worden de laatstbedoelde termijnen eventueel bepaald door het scheidsgerecht. Als "dezelfde arbitrageovereenkomst" als bedoeld in artikel 1038c lid 1 Rv wordt beschouwd iedere arbitrageovereenkomst verwijzend naar het Geschillenreglement van de Stichting AIG-woningen.
9. De voorzitter kan ambtshalve dan wel op verzoek van (één der) partijen overgaan tot de benoeming van een deskundige voor het uitbrengen van een deskundigenrapport. Partijen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van datum en plaats van de



---

## Geschillencommissie Garantiewoningen

onderzoeken door de benoemde deskundige en worden in de gelegenheid gesteld bij het onderzoek aanwezig te zijn. De voorzitter kan partijen in de gelegenheid stellen om binnen een door hem te bepalen termijn schriftelijk op dit deskundigenrapport te reageren.

10. De benoeming van de deskundige houdt tevens de opdracht in om, indien daarvoor termen aanwezig zijn, te bevorderen dat het geschil door een regeling in der minne tussen partijen wordt opgelost. Indien het geschil aldus wordt opgelost worden de ter zake tussen partijen gemaakte afspraken door de deskundige op schrift gesteld. Dit stuk wordt aan beide partijen voor akkoordverklaring ter ondertekening voorgelegd. Het verzoek om arbitrage wordt geacht te zijn ingetrokken zodra het door beide partijen ondertekende stuk door de RvA is ontvangen.
11. Nadat de schriftelijke wisseling van de stukken zal zijn afgerond, dan wel de daarvoor gestelde termijnen zijn verstreken, benoemt de voorzitter een scheidsgerecht bestaande uit één arbiter. In daarvoor, naar het oordeel van de voorzitter, in aanmerking komende gevallen kan de voorzitter op verzoek van (één der) partijen - dan wel ambtshalve - besluiten om drie arbiters te benoemen. In dat geval kan hij partijen gelasten de in viervoud ingediende stukken aan te vullen naar een zesvoud. De arbiter(s) word(t)(en) gekozen uit het ledenbestand van het College van Arbiters van de Raad van Arbitrage voor de Bouw.
12. Voor zover uit dit reglement niet anders voortvloeit wordt de procesorde tot de benoeming van het scheidsgerecht bepaald door de voorzitter. Een optredend scheidsgerecht kan uit eigen beweging of op verzoek van (één der) partijen terugkomen op elke door de voorzitter genomen beslissing.

### **Artikel 16**

#### **Het aantreden van het scheidsgerecht**

1. Een arbiter treedt in functie door en bij de schriftelijke aanvaarding van zijn benoeming.
2. Een arbiter, die zijn benoeming heeft aanvaard, kan op eigen verzoek daarvan worden ontheven door óf de gezamenlijke partijen óf de voorzitter. Indien een arbiter rechtens of feitelijk niet meer in staat is zijn opdracht te vervullen kan hij op verzoek van (één der) partijen van zijn opdracht worden ontheven door de voorzitter.
3. Een arbiter, die zijn benoeming heeft aanvaard, kan op gezamenlijk verzoek van partijen door de voorzitter van zijn opdracht worden ontheven. In dat geval kan de voorzitter, partijen gehoord, het dossier sluiten, waarna het geschil niet langer aanhangig is, dan wel voorzien in diens vervanging. Bij een sluiting van het dossier kan de ondernemer worden belast met de door de RvA gemaakte kosten.
4. In een nodige vervanging van een arbiter wordt voorzien door de voorzitter.
5. Hangende een vervanging is het geschil geschorst.



## **Artikel 17**

### **Het verdere verloop van de procedure**

1. Het scheidsgerecht is steeds bevoegd uit eigen beweging of op verzoek van (één der) partijen deze in de gelegenheid te stellen of te gelasten nadere memories te nemen, indien dat het scheidsgerecht voor de beslechting van het geschil dienstig voorkomt.
2. Het scheidsgerecht geeft partijen de gelegenheid hun standpunten aangaande het geschil mondeling te bepleiten. Indien partijen, ongevraagd of desgevraagd, doen weten daarvan af te zien kan het scheidsgerecht overgaan tot afdoening op de stukken.
3. Indien in de gewisselde memories, als bedoeld in artikel 15, een beroep op onbevoegdheid is opgenomen kan het scheidsgerecht uit eigen beweging of op verzoek van (één der) partijen dienaangaande een beslissing nemen op de stukken dan wel de mondelinge behandeling voorshands beperken tot de behandeling daarvan. Het scheidsgerecht is daartoe nimmer verplicht.
4. Het scheidsgerecht is bevoegd om in het geval in een geschil op een daarvoor geëigend moment nog niet kan worden gekomen tot een geheel of gedeeltelijk *eindvonnis* op een daartoe strekkend verzoek van (één der) partijen een toewijzing bij wege van voorlopige voorziening te verzorgen. Deze voorziening houdt niet in een beslissing over middelen tot bewaring van recht. Deze voorziening geldt tot in het geschil anders wordt beslist. Het scheidsgerecht is niet gehouden de afwijzing van het verzoek te motiveren.
5. Het scheidsgerecht kan uit eigen beweging of op verzoek van (één der) partijen een plaatsbezoek, getuigen- of deskundigenverhoor gelasten, met dien verstande dat een plaatsbezoek door het scheidsgerecht na een plaatsopneming door een door de voorzitter of het scheidsgerecht aangewezen deskundige in beginsel achterwege blijft, tenzij het scheidsgerecht uit eigen beweging of op basis van een tijdig gedaan genoegzaam gemotiveerd verzoek anders bepaalt.
6. De procedure wordt gevoerd in de Nederlandse taal tenzij het scheidsgerecht op verzoek van partijen of één van hen anders bepaalt.
7. Iedere eisende partij is hangende de procedure steeds bevoegd tot vermindering van de eis. Wijziging, respectievelijk vermeerdering van de eis kan door het scheidsgerecht alleen worden toegelaten, wanneer de verwerende partij gelegenheid heeft gehad zich daarover schriftelijk of mondeling uit te laten en op voorwaarde dat de wederpartij daardoor in zijn verdediging niet onredelijk wordt bemoeilijkt of het geding daardoor niet onredelijk wordt vertraagd.
8. Voor zover uit dit reglement niet anders voortvloeit wordt de procesorde door het scheidsgerecht bepaald.
9. Ingeval van een schikking of intrekking van een procedure krijgt de verkrijger 50% van het door hem betaalde klachtengeld terug.



## Geschillencommissie Garantiewoningen

### **Artikel 18**

#### **De uitspraak**

1. Het scheidsgerecht beslist naar de regelen des rechts bij scheidrechterlijk vonnis, waartegen geen hoger beroep openstaat. In het geval het scheidsgerecht bestaat uit drie scheidslieden beslist het scheidsgerecht bij meerderheid van stemmen.
2. Indien de verkrijger in de zin van de GIW overeenkomst zich in enig geschil (mede) beroept op bouwkundige gebreken of tekortkomingen, richt de uitspraak van het scheidsgerecht zich naar de volgende regel. De verkrijger wordt (tenzij anders door hem aangegeven) geacht aan het scheidsgerecht te hebben verzocht om:
  - a. zijn aanspraak te toetsen aan zowel de overeenkomst als de GIW regeling;
  - b. bij toewijzingen ter zake steeds tevens vast te stellen wat hem toekomt op basis van de GIW regeling.
3. Het scheidsgerecht geeft in zijn uitspraak de totale procedurekosten aan. Tevens wordt aangegeven voor welk deel de ondernemer in deze kosten wordt verwezen. Daarnaast wordt aangegeven voor welk deel de verkrijger in de kosten wordt verwezen en zo nodig veroordeeld. Daarbij gelden de maatstaven als neergelegd in de navolgende leden 4 en 5.
4. Wordt de verkrijger in enige procedure voor 75% of meer in het ongelijk gesteld, dan wordt hij ten hoogste belast met het volle griffiegeld (ongeacht wie de procedure aanhangig heeft gemaakt). Ingeval het scheidsgerecht echter van oordeel is dat de verkrijger zich schuldig heeft gemaakt aan kennelijk onredelijk procesgedrag kan de belasting van de verkrijger worden verhoogd tot maximaal 3 maal het bedrag van het griffiegeld. De verkrijger ontvangt het door hem betaalde griffiegeld terug ingeval hij voor minder dan 75% in het ongelijk gesteld wordt.
5. In het geval door de voorzitter een advies is uitgebracht als bedoeld in artikel 16 lid 7 en de verkrijger het geschil nochtans heeft voortgezet, kan de verkrijger verwezen worden in de volledige kosten van de behandeling van het geschil.
6. In afwijking van het in de leden 4 en 5 van dit artikel bepaalde kan de verkrijger in de zin van dit reglement, die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (de zogenaamde professionele verkrijger), door het scheidsgerecht volledig worden veroordeeld in de kosten van de procedure op basis van gelijk en ongelijk. De RvA is bij dergelijke procedures gerechtigd een voorschot voor de begrote procedurekosten aan de (professionele) verkrijger in rekening te brengen.
7. De ondernemer wordt door Woningborg belast met de kosten conform de aanwijzing van het scheidsgerecht als bedoeld in lid 3 met dien verstande dat deze de ondernemer tevens kan belasten met het nog niet gedekte deel van de totale kosten indien hij door het scheidsgerecht voor tenminste 50% in het ongelijk is gesteld.
8. Vergoeding van kosten van processuele bijstand is steeds uitgesloten.
9. In geval van een schikking ter zitting wordt de tussen partijen getroffen regeling op het enkele verzoek van partijen vastgelegd in een scheidrechterlijk schikkingsvonnis. Aan



## Geschillencommissie Garantiewoningen

een dergelijk vonnis kunnen geen aanspraken op de GIW waarborgregeling worden ontleend, tenzij het scheidsgerecht uitdrukkelijk vaststelt of en in hoeverre de afspraak onder de GIW regeling valt.

10. Ingeval van een procedure tussen een garantierechtigde in de zin van de GIW regeling en een verzekeringsmaatschappij en/of Woningborg naar aanleiding van de uitvoering van de GIW regeling, zal de RvA Woningborg belasten met het niet gedekte deel van de kosten van de procedure.

### **Artikel 19**

#### **Spoedbehandeling en kort geding**

1. In het geval bij de aanhangigmaking van een geschil, dan wel in een reactie daarop vóór het benoemen van het scheidsgerecht is verzocht om behandeling van het geschil bij wege van spoed(bodem)geschil, kan de voorzitter aanstonds overgaan tot benoeming van een scheidsgerecht en datumbepaling van de mondelinge behandeling van het geschil. De voorzitter is bevoegd om, in het geval hij het geschil niet spoedeisend acht, de procedure te doen vervolgen als een niet-spoedprocedure. Hij geeft daarvan bericht aan de beide partijen. Bij de beslissing van de voorzitter om de procedure anders te vervolgen dan gevraagd geeft de verzittende partij de gelegenheid het geschil in te trekken of zijn eis aan te passen.
2. Het scheidsgerecht, dat is belast met de afdoening van een spoedgeschil, heeft de bevoegdheid om, in het geval het van oordeel is dat het geschil zich niet of niet geheel leent voor afdoening bij wijze van spoedgeschil, het geschil voort te zetten als een gewoon geschil, tenzij partijen er voor kiezen het geschil opnieuw aanhangig te maken.
3. Indien de aanhangigmaking van een geschil strekt tot het verkrijgen van een voorlopige voorziening in kort geding geldt hetzelfde als in lid 1. De partij, die verzocht om een voorlopige voorziening, dient haar verzoekschrift houdende de memorie van eis gelijktijdig aan de wederpartij te doen toekomen, waarvan het bewijs geleverd kan worden bij deurwaardersexploot.
4. Indien dit wordt nagelaten en de wederpartij niet verschijnt op de mondelinge behandeling is het scheidsgerecht bevoegd de verzoekende partij bij vonnis niet ontvankelijk te verklaren in diens vordering.

### **Artikel 20**

#### **Spoedopleveringsarbitrage**

1. Indien uit een verzoek tot arbitrage blijkt dat het geschil geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op bouwkundige gebreken en tekortkomingen geconstateerd bij oplevering en/of binnen drie maanden daarna én/of het hiermee verband houdende wettelijke inhoudingsrecht van 5% van de aanneemsom ex artikel 768 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, of een in plaats daarvan verstrekte bankgarantie, dan zal de voorzitter het geschil voor het betreffende gedeelte ambtshalve aanmerken als een spoedopleveringsarbitrage, behoudens in het geval ten dage van de ontvangst van het verzoekschrift nog geen drie maanden zijn verstreken sinds de dag van oplevering en het geval dat er meer dan zes maanden na de dag van oplevering zijn verstreken.



---

## Geschillencommissie Garantiewoningen

2. In geschillen als bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt direct overgegaan tot benoeming van een scheidsgerecht en datumbepaling voor de mondelinge behandeling van het geschil, die ter plaatse, althans in de nabijheid, van de woning zal worden gehouden.
3. Voor zoveel de verzochte arbitrage meer omvat dan een spoedopleveringsarbitrage, heeft de voorzitter de bevoegdheid in dat gedeelte van het geschil elke verdere handeling achterwege te laten tot zal zijn beslist over de spoedopleveringsarbitrage.
4. Indien een spoedopleveringsarbitrage aanhangig wordt gemaakt tijdens de loop van een andere in dit reglement opgenomen procedure, kan het scheidsgerecht in die andere procedure ambtshalve of desverzocht overgaan tot schorsing van die procedure tot in de opleveringsarbitrage vonnis zal zijn gewezen.
5. Indien ten tijde van de ontvangst van het verzoekschrift meer dan zes maanden zijn verstreken sinds de dag van oplevering, kan de voorzitter, desgevraagd, het geschil voor het betreffende gedeelte aanmerken als een spoedopleveringsarbitrage. Het bepaalde in de leden 2 tot en met 4 is dan van overeenkomstige toepassing. Indien de voorzitter het geschil niet als een spoedopleveringsarbitrage aanmerkt, zal de procedure als een gewone procedure worden vervolgd.

### **Artikel 21**

#### **Andere partijen en andere procedures**

1. In de procedure volgens dit reglement kunnen geen andere partijen worden betrokken dan de oorspronkelijke procespartijen of hun rechtsopvolgers. Oproeping in vrijwaring, voeging en/of tussenkomst door een derde of samenvoeging van geschillen is uitgesloten.
2. Wel kan om redenen van efficiency op verzoek of ambtshalve gelijktijdige mondelinge behandeling van verschillende procedures of samenvoeging van geschillen bij verschillende arbitrage-instituten worden gelast.

### **Artikel 22**

#### **Plaats van de arbitrage**

Utrecht geldt als plaats van de arbitrage.

### **Artikel 23**

#### **Procesvertegenwoordiging**

Elke partij heeft het recht zich in de procedure te doen vertegenwoordigen door een raadsman. Indien de raadsman geen advocaat is en zijn aanwijzing niet is vermeld in een door de partij zelf ondertekende memorie, dient de raadsman overeenkomstig het bepaalde in artikel 1038 lid 1 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering een schriftelijke procesvolmacht in het geding te brengen.



de geschillencommissie

---

## Geschillencommissie Garantiewoningen

### **Artikel 24** **Juridisch secretaris**

De conform dit reglement optredende scheidsgerechten worden steeds bijgestaan door een juridisch secretaris. De voorzitter verzorgt zulks.

### **Artikel 25** **Aansprakelijkheid**

De Stichting, de RvA en zijn voorzitter, de scheidslieden en de juristen die hen bijstaan, alsmede de deskundigen en het secretariaat en alle anderen die de voornoemden bijstaan zijn niet aansprakelijk voor enig handelen of nalaten met betrekking tot de geschillen, waarop dit reglement van toepassing is, een en ander tenzij en voor zover dwingend Nederlands Recht aan exoneratie in de weg zou staan.

### **Artikel 26** **Openbaarheid**

De RvA is steeds bevoegd tot openbaarmaking in geanonimiseerde vorm van de uitspraken van de scheidsgerechten met uitzondering van schikkingsvonnissen.

## **Hoofdstuk 4 Slotbepaling**

### **Artikel 27** **Wijziging van het reglement**

Het bestuur van de Stichting kan wijziging brengen in dit reglement.

### **Artikel 28** **Overgangsregeling**

Voor contracten met toepasselijkheid van de garantie- en waarborgregeling van het GIW die zijn afgesloten zonder verwijzing naar de Stichting voor de afdoening van geschillen geldt dat de geschillen worden beslecht conform de volgens die contracten geldende regeling. Indien partijen daarvoor gezamenlijk kiezen, kunnen zij nochtans gebruik maken van deze regeling, zoals deze luidt ten dage van de aanhangigmaking. Bij de aanhangigmaking van een geschil betreffende een zodanige overeenkomst moet een door de wederpartij ondertekende verklaring worden gevoegd dat ook deze kiest voor de geschillenbeslechting conform deze regeling, zoals deze luidt ten dage van de aanhangigmaking. Geschillen die aanhangig worden gemaakt zonder die verklaring worden niet in behandeling genomen. De voorzitter stelt de eisende partij daarvan in kennis.

### **Artikel 29** **In werkingtreding**

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2015.