

De opheffing van het Garantie Instituut Woningbouw (GIW)

De contractuele waarborgen blijven voor de koper gegarandeerd

375 De meeste mensen kopen slechts één of twee keer in hun leven een nieuwbouwwoning. Wegens het ontbreken van juridische - en bouwtechnische deskundigheid ervaren de meeste kopers zo'n aankoop als een spannende en onzekere gebeurtenis. Dit gevoel is niet onbegrijpelijk, want een aankoop van een nieuwbouwwoning roept nu eenmaal de nodige vragen op, zeker wanneer de aan te kopen woning behoort tot een nieuwbouwproject.¹

mr. J.-L.S.M Verbunt*

Bij projectbouw² (nieuwbouw) heeft de koper van de aankoop van de grond tot en met het opleveren van de te bouwen nieuwbouwwoning weinig of geen inspraak in het ontwerp en/of in de wijze van bouwen. Mede ter compensatie hiervan en ook om de spanning bij de koper wat weg te nemen is in 1974 met behulp van consumentenorganisaties (waaronder Vereniging Eigen Huis), diverse bouwondernemers en de Vereniging Nederlandse Gemeenten, een zekerheid biedend instituut opgericht: Het Garantie Instituut Woningbouw (hierna: 'het GIW').

Eén van de belangrijkste doelstellingen van dit instituut was het vóór, tijdens en na de bouw bieden van zekerheden aan de kopers. Daarnaast was een belangrijke doelstelling het stimuleren van de (bouw)kwaliteit van de nieuw te bouwen woningen.

Het GIW na 25 jaar opgeheven

Na een succesvol bestaan van ongeveer 25 jaar is dit instituut op 1 januari 2010 opgehouden te bestaan. Hier liggen meerdere redenen aan ten grondslag. De drie belangrijkste zijn de volgende.

- Ten eerste: de opheffing komt vooral door de grote hoeveelheid procedures die als gevolg van de komst van de snelle opleverarbitrages procedures sinds 1 september 2003 zijn gestart en zijn gevoerd. Door de invoering van de opleveringsarbitrage, bedoeld om gebreken die bij de oplevering of binnen 3 maanden daarna geconstateerd werden snel te kunnen afhandelen, werd de Afdeling Arbitrage van het GIW vanaf 2004 overspoeld met een onverwacht groot aantal procedures. Dit heeft geleid tot achterstanden en lange doorlooptijden van de procedures. Het heeft enkele jaren geduurd voordat deze (vooral personele) problemen werden opgelost. Daarmee lijkt het GIW aan haar eigen succes

* Jean-Luc Verbunt is als jurist verbonden aan SRK Rechtsbijstand te Zoetermeer

ten onder te zijn gegaan. (Overigens: die toestroom van procedures toont wel aan dat de regeling in een behoefte voorziet).

- Ten tweede: ook het feit dat het toezichthoudende orgaan van het verzekeringswezen, De Nederlandsche Bank (hierna: 'DNB'), de garantie- en waarborgregeling aangemerkt als een verzekeringsproduct is debet aan de opheffing. DNB heeft, ten eerste, in 2007 vastgesteld dat het GIW voor wat betreft de waarborgregeling als een verzekeringsbedrijf moest worden beschouwd. Ten tweede voldeed het GIW niet aan de (vooral financiële) eisen die aan een verzekeringsbedrijf worden gesteld. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de waarborgregeling is daarom via de aangesloten organisaties (waaronder Woningborg N.V., de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen en Bouwfonds) ondergebracht in een apart verzekeringsbedrijf, dat, zoals alle verzekeraars, onder het toezicht valt van DNB. Door deze gang van zaken werd het GIW als zelfstandig instituut deels overbodig.
- Ten derde: naast het ingrijpen van DNB is er nog een belangrijke oorzaak aan te wijzen voor de opheffing van het GIW. Bij de aangesloten organisaties was onvrede ontstaan over de geschillenbeslechting door het GIW en de inhoud van de GWR. Deze onvrede werd voornamelijk ingegeven door het feit dat de kwaliteitseisen conform de GIW-regeling verder gaan dan de eisen uit het Bouwbesluit 2003. Die extra kwaliteitseisen waren oorspronkelijk nu juist een van de belangrijkste redenen voor de invoering van de GIW-regeling. Ook was er onvrede over het feit dat die extra kwaliteitseisen voor de aannemers extra kosten met zich brengen. Naast de GWR werd daarom voor Woningborg in 1998 als alternatief voor de GIW-regeling de Stiwo-garantieregeling ingevoerd. Die regeling werd per 1 januari 2010 voor nieuwe projecten eveneens vervangen, door de hierna te bespreken nieuwe Woningborg garantie en waarborgregeling (tezamen met de nieuwe regeling van de Stichting waarborgfonds Koopwoningen en Bouwfonds werd dit de nieuwe GWR).

De GIW-garantie, de GIW-contracten en het waarborgcertificaat

De ondernemers die zich bij het GIW lieten registreren waren verplicht om koop-/aannemingsovereenkomsten² (hierna: de 'KAO') aan te bieden met toepassing van GWR. Hoewel in terminologisch opzicht de benaming onjuist is – dit, omdat op de overeenkomsten naast de GWR nog een andere set aan voorwaarden van toepassing was –, stonden deze KAO's in de bouwwereld bekend als de 'GIW-contracten'. Deze 'GIW-contracten' kennen twee varianten: het ene is bestemd voor de kopers van een gezinswoning, het andere voor de kopers van een appartement in een appartementsgebouw. Deze contracten zijn

overigens niet door, maar wel met behulp van onder meer juridische medewerkers van het GIW inhoudelijk vorm gegeven.

Aan de basis van de vormgeving van deze contracten stond een werkgroep, met daarin vertegenwoordigers van diverse organisaties zoals Nederlandse vereniging van Bouwondernemers, de Nederlandse Bond van Makelaars, het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, de Consumentenbond en de Koninklijke Notariële Broederschap (dit schap was de initiatiefnemer van deze (Model) overeenkomsten). Ter gelegenheid van de oprichting van het GIW zijn de eerste modellen van deze overeenkomsten gepresenteerd.

Doel van 'de GIW-contracten' is het beschermen van de kopende consument door het bieden van waarborgen. Het GIW stond als het ware garant voor die waarborgen. Zij verstreekte namelijk de garantiecertificaten aan de kopers (de garantierechtigden). Voorts stond dit instituut borg voor de uitvoering van de geschillenbeslechting. Met de uitgifte van het garantiecertificaat verzekerde de (rechtsverkrijgende) koper van de nieuwbouwwoning zich van een aantal waarborgen, waarvan de insolventiewaorborg en de gebrekenwaorborg de belangrijkste zijn.

De insolventie waorborg en de gebrekenwaorborg

De garantieregeling van de 'GIW-contracten' kende een aantal waarborgen. De meest in het oog springend zijn de insolventiewaorborg en de gebrekenwaorborg.

De insolventiewaorborg biedt de consument zekerheid in het geval de aannemer als gevolg van een (tijdens het bouwproces en de eerste drie maanden na de dag van oplevering) uitgesproken faillissement niet meer in staat zal zijn om de koop-/aanneemovereenkomst na te komen.³ De waorborg bestaat uit hetzij het zonder meerkosten afbouwen van de woning door een andere aannemer, hetzij, uit een geldelijke vergoeding (met een bepaald maximum) in de situatie waarbij de woning niet kan worden afgebouwd.

De gebrekenwaorborg biedt de consument zekerheid (onder meer):

- als de ondernemer na ingang van de garantietermijn (dat is 3 maanden nadat de woning/het woonappartement is opgeleverd) failliet en als gevolg daarvan de oplevergebreken niet meer kan herstellen;
- als de ondernemer niet (tijdig) de bij de ondernemer gemelde gebreken herstelt, terwijl een vonnis van het scheidsgerecht van het GIW de ondernemer daartoe heeft verplicht.

De extra kwaliteitsgarantie als waorborg

Naast deze waarborgen bood het certificaat ook nog een bouwkundige (boven de minimumeisen van het op het moment van contracteren van kracht zijnde Bouwbesluit uitstijgende) kwaliteitsgarantie op (onder meer) de toegepaste constructies, materialen en onderdelen.⁴ Voor de bij het GIW geregistreerde ondernemers bracht deze garantie extra bouwkosten met zich.

Snelle, laagdrempelige en goedkope rechts(in)gang voor garantiengeschillen

Een laatste waorborg was dat – afhankelijk van het moment waarop de overeenkomst tussen de garantierechtigde koper en de verkopende ondernemer tot stand was gekomen – pure **garantieg**eschillen die tussen hen waren gerezen tegen een laag bedrag (het

klachtengeld/het griffierecht) konden worden voorgelegd aan een scheidsgerecht. Garantiegerechtigden die hun contracten van 2003 hadden gesloten konden het geschil voorleggen aan de Afdeling Arbitrage van het GIW, contracten van daarna tot 1 januari 2010 aan het Arbitrage Instituut Geschillenbeslechting (het AIG), en vanaf 1 januari 2010 – na het opheffen van het GIW – aan de Geschillencommissie Garantiewoningen van de Stichting Geschillencommissies voor Consumentenzaken te Den Haag (hierna: de geschillencommissie) en de Raad van arbitrage voor de bouw (hierna: de RvA).

De pure **contract**geschillen konden voor 1 januari 2007 aan de RvA worden voorgelegd. Contractgeschillen van daarna en geschillen voorgelegd voor 1 januari 2010 konden in die periode ook aan het AIG worden voorgelegd (alle leveringsgeschillen en esthetisch kwesties tot 3 maanden na de dag van oplevering). Vanaf 1 januari 2010 kunnen deze geschillen aan de RvA en de Geschillencommissie garantiewoningen worden voorgelegd.

Bij contractgeschillen kan onder meer gedacht worden aan esthetische kwesties (krassen op een raam, verkeerde kleur baksteen) of aan kwesties over een bepaalde overeengekomen levering. Bij de laatstgenoemde kwesties valt te denken aan kwesties over bouwtermijnoverschrijding, het leveren van te weinig grond, of van verontreinigde of verzakte grond. Leveringskwesties gaan ook over afwijkingen van de technische omschrijving en de tekeningen.

GIW stond voor Waorborg en Zekerheid

Al deze in de GIW-contracten tot uitdrukking gebrachte waarborgen boden de koper van een nieuwbouwwoning dus zekerheid. Zekerheid die hij bovendien had naast de 'gewone' rechten uit de met de verkopende en bouwende ondernemer aangegane koop-/aanneemovereenkomst. Omdat dit nieuwsbericht gaat over de gevolgen van de opheffing van het GIW voor de consument, wordt niet verder op deze gewone rechten ingegaan.

Het opheffen van het GIW: Geen verlies van contractuele waarborgen en rechten!

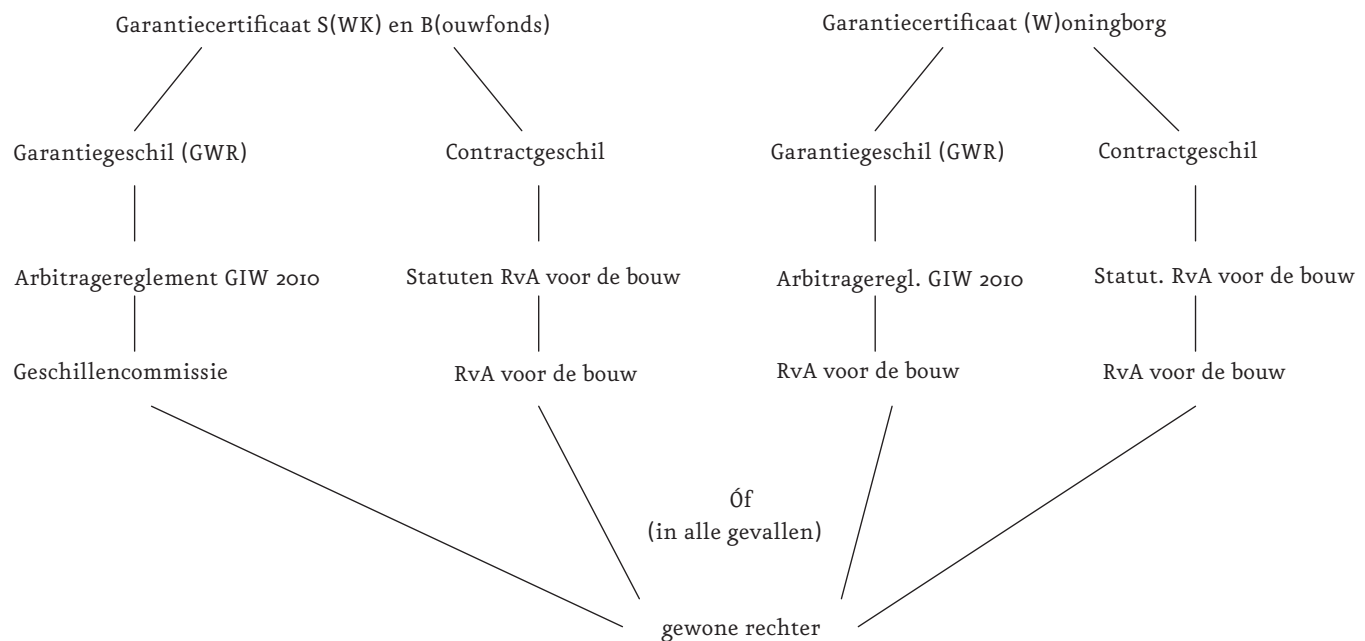
De rechtspraktijk laat zien dat zowel de hierboven aangestipte waarborgen als de gewone rechten van de KAO onder toepassing van de Garantie- en waorborgregeling van vóór 1 januari 2010, met het verdwijnen van het GIW **niet** aan kracht hebben verloren. De garantiebepalingen die voor de hier centraal staande koop-/aanneemovereenkomsten zo kenmerkend zijn, gelden (nagenoeg) onveranderd ook na 1 januari 2010. De opheffing van het GIW lijkt dus geen gevolgen voor de contractuele waarborgen en contractuele rechten van de koper van een eengezinswoning of een appartement (nieuwbouw) te hebben.

Wat is er (dan wel) veranderd sinds 1 januari 2010

Veranderd is dat de uitvoering van de geschillenbeslechting nu in handen is van twee instanties in plaats van één (het GIW)⁵, te weten SWK (tezamen met Bouwfonds Property Development B.V.) en Woningborg.

In plaats van het opgeheven GIW reiken deze beide organisaties vanaf 1 januari 2011 de garantiecertificaten uit. Deze garantiecertificaten bepalen voortaan welk scheidsgerecht bevoegd is om te oordelen over het voorgelegde geschil. Is het certificaat uitgebracht door (Bouwfonds of de) Stichting Waarborgfonds Koopwoningen SWK (SWK) – te herkennen aan de beginletter B en of de S van het certificaatkenmerk – dan is de Geschillencommissie Garantiewoningen bevoegd. Woningborg

KAO-geschil ingediend op of na 1 januari 2010



– te herkennen aan de beginletter W – heeft er daarentegen voor gekozen geschillen door de RvA te laten behandelen. Voor deze beide scheidsrechtelijke instanties geldt dat de arbitrageprocedure via een formulier dient te worden aangevraagd. De RvA wenst een formulier in viervoud te ontvangen. Bij de geschillencommissie kan met het indienen van één formulier worden volstaan.

Voor de koper van een nieuwbouwwoning brengt deze verandering met zich, dat deze, afhankelijk van de beginletter van zijn garantiecertificaat (een hoofdletter W of een S), vanaf 1 januari 2010 voor zowel **garantieg**eschillen als **contract**geschillen te maken heeft met maar één scheidsrechtelijk loket.⁶ Het enige spijtige hiervan is, dat er niet is gekozen voor één scheidsrechtelijk orgaan, dat wil zeggen: óf de RvA óf de Geschillencommissie. Dit is vooral spijtig voor kwesties die na de oplevering van de nieuwbouwwoning spelen, zoals kwesties rondom ‘verborgen gebreken’, omdat dit soort tekortkomingen niet alleen als contractgeschil kan worden aangemerkt, maar ook als garantiegischil. Het nadelige gevolg hiervan is dat een geschil toch weer aan twee afzonderlijke scheidsrechtelijke instanties - en dat los van elkaar en gelijktijdig – kan worden voorgelegd.

Een gevolg van deze diffuse situatie kan zijn dat dezelfde geschillen niet gelijkluidend worden uitgesproken en of worden behandeld. Zo’n gevolg komt niet ten goede van de eenheid, de duidelijkheid en de rechtszekerheid. Dit lijkt een gemiste kans (te worden). De toekomst zal moeten uitwijzen of dit daadwerkelijk zo is. Voor de koper is dit niet een directe zorg. Die zorgen kunnen worden overgelaten aan (bijv.) de rechtsbijstandverlenende instanties (zoals SRK Rechtsbijstand, Das Rechtsbijstand, Stichting Univé rechtsbijstand, Arag Rechtsbijstand etc., etc.).

Wat ook is veranderd, is de hoogte van het klachtengeld.

Dit is verhoogd naar € 320,00. Dit is niet zo opmerkelijk, omdat dit klachtengeld jaarlijks wordt geïndexeerd. De koper voelt deze verhoging echter niet in zijn portemonnee, omdat na indiening van het geschil, het verschil tussen het overeengekomen klachtengeld en het nieuwe verhoogde klachtengeld aan de koper wordt terugbetaald. Het klachtengeld wordt in z’n totaliteit terugbetaald, bij een gelijk van de koper van 25% of meer. De koper blijft dus ook na 1 januari 2010 een beperkt procesrisico lopen.

De standaardvoorwaarden van het opgeheven GIW, de GWR, zijn overgezet naar een standaardmodel die in samenspraak tussen Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond tot stand is gekomen. Dit heeft – althans daar lijkt het nu op – niet geleid tot noemenswaardige veranderingen. De nieuwe standaardmodelvoorwaarden zijn in werking getreden op 1 januari 2010.

Conclusie

De opheffing van het GIW heeft geen directe gevolgen voor de in de GIW-contracten neergelegde waarborgen. De insolventie-, gebreken-, en de kwaliteitswaarborgen blijven onveranderd van kracht. Dat geldt overigens ook voor de andere (hierboven niet expliciet benoemde) contractuele rechten (en overige waarborgen van deze contracten). Als er al iets is veranderd, dan heeft die verandering voor de koper van een eengezinswoning of een appartement(srecht) een positief effect. Koop-/aanneemovereenkomsten die onder toepassing van GIW-garantie zijn aangegaan blijven ook na de opheffing van het GIW kopersvriendelijk. Het garandeert de koper nog steeds een goed, goedkoop, efficiënt en toegankelijk scheidsgerecht en een kwaliteitsproduct (waarvan de kwaliteit van een hoger niveau is dan de minimumnormen van het Bouwbesluit).

Een voordeel van de opheffing is⁷, uitzonderingen daargelaten, dat er voor de koper geen onduidelijkheid meer kan ontstaan over de vraag aan welk scheidsrecht hij zijn geschil met de bouwondernemer moet voorleggen. De koper krijgt – afhankelijk van de beginletter die op zijn garantiencertificaat staat vermeld – (tenzij gekozen wordt voor de gewone rechter) voor de pure garantiegeschillen te maken met slechts één scheidsrechtelijk loket waaraan hij zijn klacht kan voorleggen. Dit is voor certificaten met de beginletter W de Raad van Arbitrage voor de bouw (RvA), en voor de certificaten die beginnen met de letters B en S, de geschillencommissie. Voor de contractgeschillen ligt de situatie anders. Immers ongeacht de beginletter van de certificaten (W, B of S) is de Raad van Arbitrage is altijd bevoegd.⁸

Voor bepaalde geschillen – zoals geschillen over verborgen gebreken – geldt dit voordeel (zoals hiervoor is aangegeven) niet. En dat is echt een gemiste kans.

1. Niet alleen de aankoop van de grond roept vragen op, maar ook de bouwfase, de oplevering van de woning en de periode van na de oplevering. Overigens: Onder nieuwbouwwoning wordt verstaan zowel de eengezinswoningen als de woonruimte in een appartementsgebouw (verworven via een gekocht en overgedragen appartementsrecht, welk recht betrekking heeft op de privé- en gemeenschappelijke gedeelten van een appartementsgebouw).
2. Deze overeenkomst omvat simpel gesteld (1) de koop van de grond waar de nieuwbouwwoning op wordt gebouwd, en (2) de bouw van een reeds ontworpen woning en de koop-/aannemsom. Zij wordt gebruikt tussen contractspartijen waarbij de één een professionele partij is (een projectontwikkelaar of een aannemer) en de andere de (kopende c.q. de opdrachtgevende) niet professionele consument.
3. Vele garantierechtigden zien de waarde van deze overeengekomen waarborg nu in, omdat als gevolg van de economische crisis, waardoor ook Nederland momenteel wordt geteisterd, de nodige ondernemers tijdens de bouw failleren. Het is dan fijn dat deze tegenslag op te vangen is met een beroep op de insolventiewaARBORG.
4. De in de garantie en waarborgregeling genoemde normen zijn minimumnormen. Naast het feit dat de woning moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit (met aanvullende kwaliteitsnormen), moet de woning/woonruimte van een appartement ook voldoen aan de eis van deugdelijkheid en bruikbaarheid. Voorts worden strenge eisen gesteld aan de verwarmingsinstallatie en de indeling van de woning.
5. Geheel juist is dit niet, omdat vanaf 2003 bepaalde (zo te noemde oplever)geschillen door het Arbitrage Instituut Woningbouw (AIG) werden beslecht. Voorts was

het – en blijft het door Europese regelgeving ingegeven – mogelijk om ervoor te kiezen (nádat het geschil is ontstaan tussen pp.) de geschillen door de gewone (civiele) rechter te laten beslechten.

6. Naast de gewone rechter waarvoor de kopende consument uit hoofde van zijn of haar contract kan kiezen. Het is uit het oogpunt van de efficiency en uniformiteit spijtig dat er (ongeacht de beginletter van het certificaat) niet gekozen is voor één scheidsrechtelijk loket. Waarom vanuit de efficiency en uit kostenoverwegingen niet gekozen is voor één loket voor alle geschillen (contract- oplever- en garantiengeschillen), hetzij de Geschillencommissie, hetzij de RvA voor alle geschillen, is een gemiste kans. Er zullen ongetwijfeld goede redenen aan ten grondslag liggen, maar door daar van af te zien is jammer genoeg de overzichtelijkheid nog niet gegarandeerd. Wellicht dat het hieronder opgenomen stroomschema deze gemiste kans enigszins kan verzachten.
7. Of beter dat lijkt zo te zijn, want door de verschillende arbitrale bedingen die de 'oude' (tot aan 1 januari 2010) KAO's kenden, zal het zelfs voor een materiedeskundige nog een hele tour zijn om aan de hand van het voorliggende geschil en de voorliggende contractstukken te bepalen welk(e) scheidsrechtelijke instantie(s) bevoegd is (zullen zijn) het juiste scheidsrecht aan te wijzen. Zeker, omdat de voor sinds 1 januari 2010 ingediende het Arbitragereglement GIW 2010 van toepassing is Niet uit te sluiten is dat deze situatie ertoe zal leiden dat pp. (gezaamenlijk) ervoor kiezen om het geschil voor te leggen aan de gewone rechter.
8. Belangstellenden voor dit onderwerp in het algemeen en voor de eerste processuele praktijkervaringen in het bijzonder verwijs ik graag naar mr. M. Niesen Arbitrage volgens Koop-/aannemingsovereenkomsten met een Garantie- en waarborgregeling, TBR 2011/165 en de dissertatie van mr. E.M Bruggeman De koop-/aannemingsovereenkomsten in breed perspectief (25 januari 2010) en Prof. mr. dr. M.A.B. Chao-Duivis, De gegarandeerde positie van de koper van een nieuwbouwwoning, TBR 2011/23.