

# Een nieuwbouwwoning kopen: ken uw rechten!







# Inhoud

<b>1. Goed beschermd</b>	<b>04</b>
<b>2. Wettelijke bescherming</b>	<b>06</b>
<b>3. Het kopen van een nieuwbouwwoning</b>	<b>10</b>
<b>4. Een huis kopen met GIW-certificaat</b>	<b>14</b>
<b>5. De oplevering</b>	<b>16</b>
<b>6. Omgaan met geschillen</b>	<b>19</b>
<b>7. Meer weten</b>	<b>23</b>
<b>8. Colofon</b>	<b>24</b>

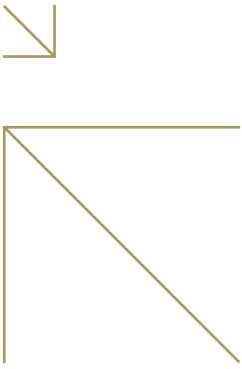
# 1. Goed beschermd

Het kopen van een huis kan één van de moeilijkste beslissingen zijn in uw leven. Niet alleen gaat het om een forse investering, u koopt een huis ook voor een langere periode. Het is daarom van belang dat de koop zonder problemen verloopt en het huis daarna aan uw verwachtingen voldoet. Als u een woning koopt die nog gebouwd moet worden, bent u daar misschien minder zeker van dan wanneer u een bestaand huis koopt. U kunt de woning immers nog niet bekijken en vraagt zich misschien af: wordt het huis wel zoals het op de tekening staat, wat gebeurt er als de bouwer tijdens de bouw failliet gaat, wat kan ik doen als het huis bij de oplevering

gebreken heeft of als zich daarna verborgen gebreken voordoen?

Bij al deze vragen is het goed te weten dat u als koper van een nieuwbouwwoning in de regel goed beschermd bent. In deze brochure leest u waaruit deze bescherming bestaat. De uitleg beperkt zich tot de hoofdlijnen: de zaken die u minimaal moet weten als u een nieuwbouwwoning gaat kopen. Wie meer wil weten, vindt achterin de brochure talloze verwijzingen naar verschillende organisaties die te maken hebben met de bouw van woningen.

Koopt u een nieuwbouwwoning?	Lees de hele brochure
Koopt u een bestaand huis?	Lees alleen hoofdstuk 2 en 7
Koopt u een bestaand huis waarop nog GIW-garantie zit?	Lees de hoofdstukken 4, 6 en 7
Koopt u een appartement?	Lees de hele brochure en lees voor meer specifieke zaken (zoals over appartementsrecht, VVE, splitsingakte en onderhoudsfonds) ook de brochure <i>Vóórd</i> at u een appartement koopt (te downloaden van <a href="http://www.vrom.nl/pagina.html?id=2706&amp;sp=2&amp;dn=2080">www.vrom.nl/pagina.html?id=2706&amp;sp=2&amp;dn=2080</a> )



### **Wie zou deze brochure moeten lezen?**

Deze brochure is in de eerste plaats geschreven voor (aspirant)kopers van een nieuwbouwwoning. De brochure bevat daarnaast ook nuttige informatie voor aspirant kopers van een bestaande woning.

De brochure gaat alleen over de rechten (en plichten) van de koper tijdens en na de koop, tijdens de bouw en direct na de oplevering van de woning (inclusief de garantieperiode, als een garantieregeling van toepassing is; in deze brochure wordt het voorbeeld aangehaald van GIW-garantie).

U treft geen informatie aan over zaken als koopprijzen, hypotheken, de Nationale Hypotheek Garantie, bouwvergunningen en koopsubsidies. Voor meer informatie hierover verwijzen we u naar andere bronnen (zie hoofdstuk 7 'Meer weten').



## 2. Wettelijke bescherming

Het Burgerlijk Wetboek bevat een aantal belangrijke bepalingen die de koper van een woning bescherming bieden. Deze bescherming is altijd geldig, ook als in een koopcontract of koop-/aannemingsovereenkomst iets anders zou staan. In dit hoofdstuk vindt u een overzicht van de belangrijkste wettelijke bepalingen voor de kopers van een woning. Voor kopers van een bestaand huis zijn alleen de eerste vier punten van belang. Voor kopers van een nog te bouwen woning zijn ze alle vijf van belang. Kijk voor meer informatie over de onderwerpen in dit hoofdstuk op de website van het ministerie van Justitie. Daar vindt u een factsheet met de titel: Nieuwe regels voor koop onroerende zaken ([http://www.justitie.nl/publicaties/brochures\\_en\\_factsheets/factsheets/nieuwe\\_regels\\_koop\\_onroerende\\_zaken.asp](http://www.justitie.nl/publicaties/brochures_en_factsheets/factsheets/nieuwe_regels_koop_onroerende_zaken.asp)).

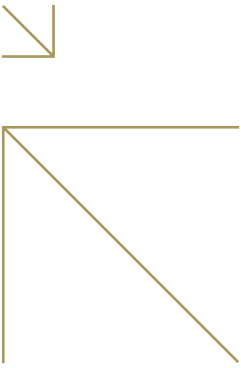
### 1a. Alleen schriftelijk telt

Bij een bestaand huis komt het vaak voor dat koper en verkoper eerst een mondelinge overeenkomst sluiten alvorens de koop op papier wordt vastgelegd. Bij een nog te bouwen huis komt dat vrijwel nooit voor. Hoe dan ook is het belangrijk te weten dat een mondelinge overeenkomst niet rechtsgeldig is. Dit betekent niet dat deze niets voorstelt. Koper en verkoper zijn namelijk, na het bereiken van mondelinge overeenstemming,

verplicht om mee te werken aan het opmaken van een koopakte of koop-/aannemingsovereenkomst. Als de verkoper bijvoorbeeld na de mondelinge overeenstemming een hoger bod krijgt van een andere geïnteresseerde, mag hij daar niet op ingaan. Net zo min mag hij van u eisen dat u alsnog een hogere prijs betaalt. Gebeurt dat toch en wil de verkoper terugkomen van de mondelinge overeenkomst, dan kunt u de rechter inschakelen. Het is zeker in zo'n geval, maar eigenlijk altijd, raadzaam om bij het afsluiten van een mondelinge overeenkomst een getuige mee te nemen (bijvoorbeeld een vriend of bekende die geen 'belanghebbende partij' is). Wilt u meer weten over gerechtelijke procedures, dan kunt u terecht bij de Consumentenbond of Vereniging Eigen Huis (zie hoofdstuk 7 'Meer weten').

### 1b. Drie dagen bedenktijd

Na ontvangst van (een kopie van) de ondertekende koopakte of koop-/aannemingsovereenkomst heeft u drie dagen bedenktijd om eventueel op uw beslissing terug te komen. Deze periode gaat in de dag na overhandiging aan de koper van de akte of overeenkomst dan wel een kopie daarvan. In het onderstaande schema ziet u wanneer de verkoper uiterlijk uw 'ontbindingsverklaring' moet ontvangen. Het is aan te raden dit schriftelijk



te doen (bijvoorbeeld per aangetekende post of per fax met verzendbevestiging). U hoeft uw besluit niet te motiveren en u hoeft geen vergoeding aan de verkoper te betalen.

Ter toelichting op het schema: de feitelijke bedenktijd kan dus langer zijn dan drie dagen omdat hier de Algemene Termijnenwet geldt. Dit houdt het volgende in:

- minstens twee van de drie dagen mogen niet op een weekenddag (zaterdag of zondag) of algemeen erkende feestdag vallen en

- de bedenktijd wordt, als die eindigt op zo'n dag, verlengd tot de maandag daaropvolgend respectievelijk tot de dag na de algemeen erkende feestdag.

Deze bedenktijd geldt overigens voor de koop van een nieuwbouwwoning, bestaand huis of vakantiewoning, maar niet voor de koop van onbebouwde grond, woonboten en woonwagens. Let op dat u uw besluit op tijd (per post of fax) verstuurt!

Koopakte of koop-/aannemingsovereenkomst aan u overhandigd op:	Dag waarop de verkoper uiterlijk uw besluit moet ontvangen:	Feitelijke bedenktijd (in dagen)
Maandag	Donderdag	3
Dinsdag	Vrijdag	3
Woensdag	Maandag	5
Donderdag	Maandag	4
Vrijdag	Dinsdag	4
Zaterdag	Dinsdag	3
Zondag	Woensdag	3



### **1c. De koop meteen inschrijven en vastleggen**

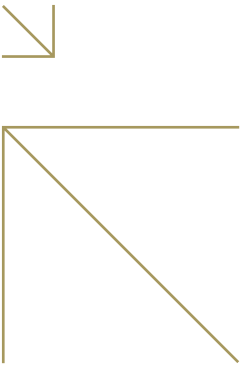
U kunt de koop van uw woning, meteen na het ondertekenen van de koopakte via de notaris laten inschrijven in de 'openbare registers voor registergoederen' bij het Kadaster. De verkoper kan daardoor niet alsnog de woning aan een andere, hogere bidder verkopen. Ook bent u dan beter beschermd tegen een eventueel faillissement van de verkoper of een beslag op de woning.

### **1d. Vooruitbetalen hoeft niet**

De verkoper mag u nooit verplichten meer te betalen dan hij geleverd heeft. Hij mag dus niet eisen dat u de koopprijs of (als de woning nog moet worden gebouwd) de aanneemsom vooruitbetaalt. Bij een nieuwe te bouwen woning moeten de termijnbetalingen altijd bij benadering overeenstemmen met de voortgang van de bouw. De verkoper mag u wel verplichten een bedrag van maximaal 10% van de koopprijs (bestaand huis) of aanneemsom (nieuwbouwwooning) te storten in een depot bij de notaris. U kunt voor dit bedrag ook een bankgarantie afgeven. Voor de verkoper is dit een soort waarborgsom. Hij krijgt daardoor meer zekerheid dat ook u zich aan de afspraken houdt.

### **1e. 5% van de aanneemsom achterhouden**

Koopt u een nieuwbouwwooning, dan betaalt u de aanneemsom in termijnen. Op de laatste termijnbetaling(en) mag u een bedrag van 5% van de totale aanneemsom (dus niet 5% van het termijnbedrag) inhouden. U stort dit bedrag in een depot bij de notaris. Meestal hoeft u dit niet zelf te doen en is dit geregeld in de koop-/aannemingsovereenkomst. Het is wel raadzaam te controleren of dit inderdaad gebeurt. De bouwer kan het depot laten beëindigen door een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom af te geven. Deze komt dan in de plaats van het depot bij de notaris. Depot of bankgarantie is bedoeld als stok achter de deur om de bouwer ertoe aan te zetten problemen die zich tijdens of binnen drie maanden na de oplevering van de woning openbaren, zo snel mogelijk te verhelpen. Het depot blijft drie maanden in stand. Zijn de gebreken volgens u na deze periode niet voldoende verholpen, dan heeft u het recht het depot of een deel daarvan te handhaven. U moet de notaris op tijd (voor het einde van de termijn van drie maanden) laten weten dat u het depot wilt handhaven. U kunt dit het beste schriftelijk doen in verband met eventueel noodzakelijk bewijs achteraf. Onderneemt u geen actie, dan kan de notaris na deze drie maanden automatisch overgaan tot uitbetaling aan de bouwer van het bedrag



dat in depot staat. Houd de periode van drie maanden daarom goed in de gaten en schrijf de einddatum desnoods in uw agenda.



### 3. Het kopen van een nieuwbouwwoning

Als u een nieuwbouwwoning wenst, kunt u kiezen voor het kopen van een woning in een nieuwbouwproject of voor het bouwen van een woning in eigen beheer (particulier opdrachtgeverschap). Voor dit laatste moet u eerst een bouwka­vel kopen, waarna u zelf opdracht geeft tot de bouw van uw eigen woning (zie hoofdstuk 7 'Meer weten'). Dit hoofdstuk gaat vooral over het kopen van een woning in een nieuwbouwproject. De informatie is echter ook interessant voor de particuliere opdrachtgever.

#### **De koop-/aannemingsovereenkomst**

Bij een nieuwbouwwoning koopt u zowel de grond als de woning die erop wordt gebouwd (in uitzonderlijke gevallen geven sommige gemeentes de grond uit in erfpacht; voor meer informatie hierover kunt u terecht bij de gemeente). De koop-/aannemingsovereenkomst regelt wat u koopt (via een technische omschrijving en tekeningen van woning en grond) en hoeveel en wanneer u daarvoor moet betalen (via een specificatie van de koop-/aanneemsom en van de betalingstermijnen). Er staat ook in wanneer u eigenaar wordt van de grond, het moment waarop de bouw moet starten en wanneer de woning moet worden opgeleverd (inclusief de sanctie in de vorm van schadevergoeding als dat tijdstip wordt overschreden).

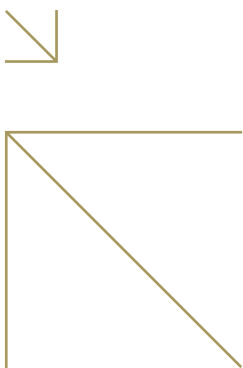
De ondernemer met wie u deze overeenkomst sluit, is de partij die u kunt aanspreken op de uitvoering en dus de kwaliteit van het werk. Dit hoeft niet per definitie dezelfde te zijn als de aannemer die de woning daadwerkelijk bouwt. In deze brochure spreken we over de 'bouwer' als degene die verantwoordelijk is voor de bouw en de kwaliteit van uw woning.

In de meeste gevallen wordt voor de koop-/aannemingsovereenkomst een model toegepast. Bij diverse organisaties die betrokken zijn bij de overdracht van een woning, zoals de consumentenorganisaties (Vereniging Eigen Huis en Consumentenbond) en de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, is een (eigen) model verkrijgbaar. Koopt u een woning met GIW-garantie, dan is het gebruik van het GIW-model verplicht. Ook de overeenkomst die het GIW hanteert, is opgesteld in samenwerking met de consumentenorganisaties. Let er altijd op dat één van de bovenbedoelde modellen wordt gebruikt en controleer of de verkopende partij niet eigenhandig wijzigingen heeft doorgevoerd. Ga vooral na of hij artikel 11 van het (huidige) model niet heeft geschrapt. Dit artikel bepaalt namelijk dat wijzigingen ten nadele van de koper niet geldig zijn.

In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt altijd verwezen naar algemene voorwaarden.

### **Een aantal onderdelen van de koop-/aannemingsovereenkomst verdient speciale aandacht:**

- **ontbindende voorwaarden.**  
Het niet kunnen verkrijgen van een financiering neemt men bijna standaard als ontbindende voorwaarde op. Als u die niet rond krijgt, heeft u het recht de overeenkomst te ontbinden. Andere ontbindende voorwaarden zijn bijvoorbeeld: afwijzing van de Nationale Hypotheek Garantie, het niet krijgen van een huisvestingsvergunning van de gemeente of het niet verkocht krijgen van de woning waarin u nu woont. Aan een ontbindende voorwaarde is altijd een termijn gekoppeld;
- **opschortende voorwaarden.**  
Het is gebruikelijk om bij nieuwbouwprojecten ook 'opschortende voorwaarden' te hanteren. Een voorbeeld is dat binnen een bepaalde termijn na ondertekening van het contract door de gemeente een bouwvergunning moet zijn afgegeven. Een ander voorbeeld is dat de verkoper binnen een bepaalde tijd een vooraf bepaald deel van de woningen in een project verkocht moet hebben (bijvoorbeeld de helft). Wordt binnen de gestelde termijn niet aan de opschortende voorwaarden voldaan, dan treedt de gesloten overeenkomst niet in werking en gaat de koop dus niet door;
- **loon- en prijsstijgingen van materialen tijdens de bouw.**  
Deze loon- en prijsstijgingen mogen in beginsel niet worden doorberekend, tenzij daarover in de koop-/aannemingsovereenkomst iets anders wordt afgesproken. In dat geval moet een post 'risicoverrekening' worden opgenomen die aan een maximumbedrag wordt gebonden en aan een begindatum van waar af de stijgingen kunnen worden doorberekend;
- **schade tijdens de bouw.**  
Het risico van schade en herstel tijdens de bouw (door bijvoorbeeld storm, ongelukken of fouten) ligt altijd bij de bouwer. Dit mag in de overeenkomst nooit naar u worden doorgeschoven. Na de overdracht van de woning bij oplevering draagt u uiteraard zelf het risico;
- **eventueel meer- of minderwerk.**  
In veel gevallen kunt u de woning afstemmen op uw persoonlijke wensen. Vaak biedt de bouwer hiervoor keuzepakketten aan. Ook deze moeten onder de garantieregeling vallen;
- **recht van overpad.**  
Als er sprake is van een 'recht van overpad' (u kunt bijvoorbeeld alleen via terrein van de burens in uw garage komen), moet dat in de overeenkomst worden geregeld.



Ook hiervan bestaat bij het GIW een model dat is goedgekeurd door de consumentenorganisaties. Bij de koop-/aannemingsovereenkomst hoort verder een algemene toelichting waarin beide documenten (koop-/aannemingsovereenkomst en algemene voorwaarden) worden uitgelegd. De modelovereenkomst, de algemene voorwaarden en de algemene toelichting kunt u downloaden van de websites van Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond. Bij het Garantie Instituut Woningbouw kan alleen het eigen GIW-model worden gedownload (zie voor de adressen hoofdstuk 7).

In veel gevallen is in de overeenkomst een garantieregeling opgenomen die u beschermt tegen onder meer gebreken en het gebruik van ondeugdelijke materialen die leiden tot een slechte kwaliteit van de woning. De overeenkomst regelt verder de aansprakelijkheid van de bouwer voor gebreken na oplevering en geeft aan hoe wordt omgegaan met klachten en 'geschillen' (als u het bijvoorbeeld niet eens bent met hoe de bouwer een klacht heeft verholpen).

#### **Tip: Doe navraag bij de gemeente**

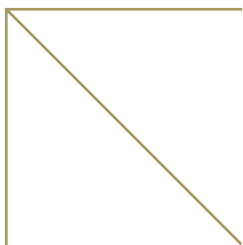
Het kan nooit kwaad bij de verkoper (bouwer of projectontwikkelaar) voor de zekerheid te informeren of hij al een bouwvergunning

heeft voor het project waarvan uw woning deel uitmaakt. Ook is het raadzaam het bestemmingsplan in te zien. Dan kunt u zien wat verder nog wordt gebouwd of aangelegd in de directe omgeving van uw huis (woningen, park, kantoren, wegen, e.d.). Als de verkoper u die informatie niet verschaft, kunt u navraag doen bij de gemeente.

#### **Tip: Bij de notaris staat vragen vrij**

De notaris zorgt - bij het passeren van de leveringsakte - voor de eigendomsoverdracht van de grond en het vastleggen van de koop van de woning, waarvan u eigenaar wordt. Ook de hypotheekakte wordt bij de notaris ondertekend ofwel 'gepasseerd'. Bij nieuwbouwprojecten gebeurt dat meestal door één projectnotaris, die wordt ingeschakeld door de verkoper. Deze notaris beschikt over het bouwplan, het bestek en de voorwaarden van de bouwer. Het afsluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst kan via de makelaar of de notaris gebeuren. De inhoud van de leveringsakte moet overeenstemmen met de inhoud van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Als u in de overeenkomst en akten onduidelijkheden aantreft of u heeft er vragen over, dan kunt u die aan een notaris voorleggen. Doe dat altijd vóórdat u tekent. Na het tekenen zit u aan de overeenkomst vast, afgezien



natuurlijk van uw wettelijke bedenktijd van drie dagen (zie voor meer informatie hoofdstuk 2).

#### **Tip: Vraag inzage in het bestek**

U koopt een nieuwbouwwoning doorgaans op basis van bouwtekeningen en een technische omschrijving (samenvatting van het bestek). In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt hiernaar verwezen. Wilt u meer weten over bijvoorbeeld de materiaalkeuze, de specificaties en de kwaliteit van bouwproducten of de maatvoering en het ontwerp, dan kunt u de bouwer vragen het bestek in te zien. Hij is niet verplicht hieraan mee te werken. Als alternatief kunt u bij de gemeente inzage krijgen in de informatie op basis waarvan de bouwer een bouwvergunning heeft verkregen.

Bedenk wel dat u normaal gesproken geen rechten kunt ontlenen aan stukken (in dit geval het bestek) die geen deel uitmaken van de overeenkomst tussen u en de bouwer. Het is mogelijk dat hij afwijkt van het bestek zonder dat hij verplicht is schadevergoeding te verstrekken.

## 4.

## Een huis kopen met een GIW-certificaat

Ruim driekwart van de nieuwbouwwoningen in Nederland wordt gebouwd met GIW-garantie (GIW staat voor Garantie Instituut Woningbouw). Veel gemeenten stellen dit ook als eis aan ontwikkelaars/bouwers. Bouwers die zonder GIW-garantie willen bouwen, komen hier niet aan de slag. Naast de GIW-garantie (officieel de 'GIW-garantien waarborgregeling') bestaan er nog enkele andere garanties. Aangezien deze maar weinig voorkomen, worden ze hier niet behandeld. Mocht u hiermee te maken krijgen, dan verwijzen we u naar de informatie van de desbetreffende garantieverstrekker (of kijk op de website van het ministerie van VROM of de Vereniging Eigen Huis).

### Extra bescherming

Met de garantieregeling wil het GIW de koper, naast de wettelijke bescherming, extra bescherming bieden. U kunt het enigszins vergelijken met een aanvullende verzekering bij een ziekenfonds. Zie voor meer informatie over de GIW-garantie het tekstkader op pagina 15.

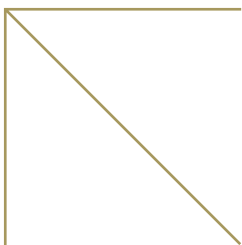
### Aangesloten Organisaties

De zogenaamde 'Aangesloten Organisaties' (organisaties van bouwondernemingen die binnen een samenwerkingsovereenkomst met het GIW de garantie- en waarborgrege-

ling uitvoeren) controleren en beoordelen de bouwers die met GIW-garantie willen bouwen. Bij problemen tijdens of na de bouw neemt u contact op met de desbetreffende Aangesloten Organisatie en niet met het GIW zelf. Zij kijken of ze kunnen bemiddelen tussen u en de bouwer. Leidt dit niet tot het gewenste resultaat, dan kunt u de zaak voorleggen aan een onafhankelijke arbiter van het GIW of de Raad van Arbitrage. In de toekomst kunt u zich wenden tot het nieuwe Arbitrage-Instituut GIW-woningen (zie hoofdstuk 6).

### Contractuele zes maanden-garantie

Naast de regeling voor de GIW-garantie en die voor de opleverings- en verborgen gebreken (zie hoofdstuk 5) bestaat er ook nog de contractuele zes maanden-garantie die bij oplevering ingaat en doorloopt tot zes maanden na de oplevering. Deze garantie-clausule is opgenomen in het model voor de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst. De ondernemer garandeert dan aan de koper dat alle in deze zesmaandsperiode aan hem gemelde tekortkomingen onmiddellijk worden hersteld. Indien de GIW-garantie van toepassing is kan de koper daarvoor kiezen in plaats van voor de contractuele zes maanden-garantie.



### **Concreet biedt de GIW-garantie u het volgende:**

- bouwers die bouwen met GIW-garantie, worden door de bij de GIW Aangesloten Organisaties gecontroleerd op onder meer technische deskundigheid en financiële draagkracht. Het risico van faillissement bij die bedrijven is dus kleiner dan bij bedrijven die niet met GIW-garantie bouwen;
  - bouwers die bouwen met GIW-garantie, zijn verplicht het GIW-model voor de koop-/aannemingsovereenkomst te gebruiken. Dit model is opgesteld in samenwerking met onder meer de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. U kunt het model downloaden van de GIW-website;
  - als u een woning koopt met GIW-garantie heeft u niet drie dagen bedenktijd (zie hoofdstuk 2), maar een kalenderweek;
  - als een bouwer die bouwt met GIW-garantie, tijdens de bouw failliet gaat, wordt u schadeloos gesteld. Daarbij wordt gekeken naar de hoogte van de bijbetaling aan de ondernemer die de woning afbouwt, of als afbouw niet mogelijk blijkt, naar de reeds door u betaalde termijnen. De schadeloosstelling is maximaal 17% van de oorspronkelijke (koop-/)aaneemsom. De GIW-garantie biedt ook bescherming
- tegen faillissement na de oplevering: eventuele gebreken aan uw woning worden door een andere bouwer (of aannemer) hersteld op de manier zoals afgesproken in de koop-/aannemingsovereenkomst;
- een bouwer die bouwt met GIW-garantie, garandeert dat uw woning aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Als zich tijdens de garantieperiode gebreken voordoen, kunt u bij de bouwer een beroep doen op herstel. De garantietermijn gaat drie maanden na de oplevering in en duurt in het algemeen zes jaar. Bij ernstige technische gebreken, waarbij de bewoonbaarheid in gevaar komt, geldt een termijn van tien jaar;
  - voor GIW-woningen geldt een eenvoudigere en goedkopere procedure bij geschillen dan voor woningen zonder deze garantie. Zie hoofdstuk 6.
- De GIW-garantie gaat bij verkoop automatisch of door tijdige overschrijving over op de nieuwe eigenaar (afhankelijk van de van toepassing zijnde GIW-garantie- en waarborgregeling). Ook een koper van een bestaand huis, waarvoor de garantie nog geldt, kan dus profiteren van deze extra bescherming.

## 5. De oplevering

De oplevering is het moment dat de woning aan u wordt overgedragen. Voordat dit gebeurt, controleert u met de bouwer of alles is uitgevoerd zoals afgesproken en functioneert zoals het hoort. Van deze keuring wordt een proces verbaal opgemaakt. Bij de meeste keuringen zult u helaas één of meerdere gebreken aantreffen (volgens de Vereniging Eigen Huis gemiddeld 20 stuks per woning; dit cijfer is uit 2005). Dit zijn de opleveringsgebreken. Gebreken die u bij de oplevering niet kunt zien en/of pas later aan het licht komen, zijn 'verborgen gebreken'.

### **Problemen tijdens de bouw**

Tijdens de bouw kan de bouwer stuiten op problemen die invloed hebben op de kwaliteit die met u is afgesproken en vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Het is verstandig als hij u dit laten weten en u in de gelegenheid stelt te kiezen tussen de verschillende oplossingen voor de gerezen problemen. Als u dat wilt, kunt u de bouwer vragen of u tijdens de bouw een kijkje kunt nemen op de bouwplaats. Om uw veiligheid op de bouwplaats te garanderen moet u daarvoor toestemming vragen.

### **Vooroplevering**

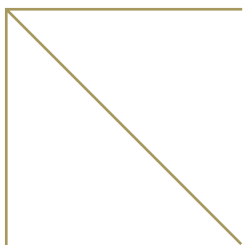
Soms kan er sprake zijn van een vooroplevering. Dit is geen officiële oplevering, maar

een soort generale repetitie; een manier voor de bouwer om eventuele problemen nog vóór de echte oplevering te kunnen oplossen. Als hij niet zelf voorstelt een vooroplevering te doen, kunt u dat verzoeken. Wordt van de vooroplevering een rapport opgemaakt, dan is het raadzaam dit niet te ondertekenen. Het heeft immers geen officiële status.

### **Vlak voor en tijdens de oplevering**

Van de bouwer krijgt u een officiële uitnodiging voor de opleveringskeuring van de woning. De oplevering zelf is een belangrijk moment voor u, want als u de oplevering accepteert kunt u de woning ook in gebruik nemen. Maar als er zo veel of zulke ernstige gebreken aan de woning zitten dat u de woning niet in gebruik kunt nemen, kunt u de oplevering weigeren. U moet dan wel aangeven welke gebreken de woning heeft. Op dat moment heeft een opleveringskeuring verder geen zin meer en moeten eerst andere stappen worden genomen om de woning zodanig te verbeteren dat de oplevering op een later moment kan plaatsvinden. U doet er verstandig aan in zo'n situatie een (onafhankelijke) deskundige in te schakelen.

De vorenstaande situatie komt gelukkig niet veel voor. Normaal gesproken loopt u tijdens de oplevering samen met de opzichter of



de bouwer en eventueel een onafhankelijke deskundige door de woning om deze te keuren. Hiervan maakt de bouwer een 'proces verbaal van oplevering' op. In dit document staan alle door u geconstateerde gebreken die de bouwer nog moet oplossen. Zorg ervoor dat deze lijst compleet is en dat de gebreken duidelijk zijn omschreven. Het kan gebeuren dat u één of meer gebreken constateert die de bouwer niet als gebrek erkent, bijvoorbeeld omdat naar zijn mening het gebrek hem niet is aan te rekenen of te klein is om apart als gebrek op te voeren. Laat deze gebreken toch altijd aantekenen op het proces verbaal.

Controleer het proces verbaal voordat u tekent. Over gebreken die niet op de lijst staan, maar wel zichtbaar waren tijdens de oplevering, kunt u in de regel achteraf geen klacht meer indienen. Na ondertekening van het proces verbaal krijgt u de sleutels van de woning. De bouwer is verplicht de geconstateerde gebreken binnen een termijn van drie maanden te verhelpen. Om hem daartoe te dwingen is de regeling bedacht op grond waarvan u 5% van de aanneemsom inhoudt en in depot stort bij de notaris (zie hoofdstuk 2).

Als de bouwer de gebreken op tijd heeft verholpen, zal hij u opnieuw vragen akkoord te gaan met de oplevering. Tekent u voor goedkeuring (u plaatst dan uw 'tweede hand-

tekening' op het proces verbaal), dan kan de notaris de 5% uit het depot aan de bouwer uitbetalen. Gaat u niet akkoord (u tekent niet) omdat de bouwer de gebreken (nog) niet heeft verholpen dan wel één of meer gebreken niet heeft erkend en dus niet hersteld, dan kunt u (tijdig) aan de notaris aangeven dat u het depot wilt handhaven.

De regeling op grond waarvan u 5% van de aanneemsom in depot kunt houden bij de notaris, is niet alleen van toepassing op opleveringsgebreken (inclusief de gebreken die niet door de bouwer zijn erkend), maar ook op andere gebreken die naar voren komen binnen drie maanden na oplevering van de woning.

### **Opleverings- en verborgen gebreken**

Er is een belangrijk verschil tussen opleverings- en verborgen gebreken. Opleveringsgebreken zijn zichtbare gebreken die u constateert bij de oplevering. U moet dan denken aan bijvoorbeeld slecht afgewerkt schilderwerk, loszittende wandtegels, krassen op beglazing of beschadigingen aan het sanitair. Deze gebreken moeten worden opgenomen in het 'proces verbaal van oplevering'. De bouwer is verplicht ze binnen de termijn van drie maanden te verhelpen.



Verborgen gebreken komen pas na de oplevering aan het licht, als u al in de woning woont. U moet ze zo snel mogelijk schriftelijk melden aan de bouwer. Deze blijft verantwoordelijk voor het verhelpen ervan, volgens het GIW-contract voor een periode van 5½ jaar na oplevering. Buiten deze contractuele aansprakelijkheid zijn er nog aparte garantieregelingen voor onderdelen van de woning. De duur verschilt per woningonderdeel, maar bedraagt maximaal tien jaar (onderdelen van de constructie). Als u een verborgen gebrek constateert en dit meldt aan de bouwer, moet hij de klacht binnen een redelijke termijn oplossen, zonder u daarvoor een rekening te sturen. Dit geldt niet als de bouwer kan aantonen dat het gebrek hem niet is te verwijten. U dient de bouwer verder altijd in de gelegenheid te stellen het benodigde herstel te plegen.

### **Te late oplevering**

In de koop-/aannemingsovereenkomst staat aangegeven hoe lang de bouwer mag doen over de bouw van de woning, meestal gerekend in werkbare werkdagen. Bij de vaststelling van het aantal wordt rekening gehouden met onverwachte (weers)omstandigheden. Bij overschrijding van deze termijn kunt u gebruik maken van uw recht op schadevergoeding.

### **Tip: Schakel een deskundige in**

Bij een oplevering moet u op zeer veel zaken letten. Om te voorkomen dat u iets over het hoofd ziet, kunt u zich laten bijstaan door een deskundige. Hiervoor kunt u een onafhankelijke bouwkundig adviseur inschakelen.

## 6. Omgaan met geschillen

Helaas kan het soms gebeuren dat u een conflict krijgt met de bouwer, als hij bijvoorbeeld een door u geconstateerd gebrek bij de oplevering of op een later moment niet erkent of als hij een gebrek niet op tijd of niet op de juiste manier verhelpt. In juridische termen heeft u dan een 'geschil'. Het is altijd aan te raden eerst te onderzoeken of iemand in dit geschil kan bemiddelen. Als u een woning heeft gekocht met bijvoorbeeld GIW-garantie, en u heeft een garantieklacht (zie hoofdstuk 4), dan kunt u hiervoor contact opnemen met de Aangesloten Organisatie. Heeft de bemiddeling geen succes, dan kunt u een speciale geschilprocedure starten, doorgaans bij een arbitrage-instituut. In de koop-/aannemingsovereenkomst staat tot wie u zich moet wenden.

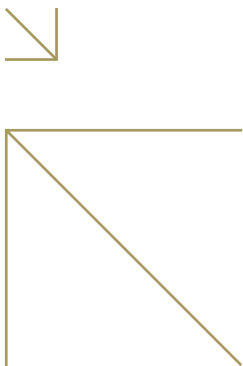
### Bemiddeling

Procederen over bouwgeschillen kost tijd en geld en kan een hoop ergernis veroorzaken. Probeer daarom altijd eerst het conflict 'in der minne' met de bouwer te regelen. Of dit kans van slagen heeft, staat of valt natuurlijk met de manier waarop u uw klachten kenbaar maakt. U moet dit schriftelijk doen, waarbij u de klachten op een zo duidelijk mogelijke manier omschrijft. Stel de bouwer een redelijke termijn om het gebrek te verhelpen.

Bij woningen die met GIW-garantie zijn gebouwd, kunt u hierbij gebruik maken van het formulier 'Verzoek tot herstel', dat is opgenomen in de GIW-garantie- en waarborgregeling. Stuur ook altijd een kopie naar de Aangesloten Organisatie, zodat die op de hoogte is van het probleem.

Nadat de bouwer uw schriftelijk verzoek tot herstel heeft ontvangen, dient hij u binnen vier weken schriftelijk te laten weten of hij de klacht erkent en zo ja, welke werkzaamheden hij gaat of laat verrichten. Bij erkenning van uw klacht moet de bouwer binnen vier weken na zijn schriftelijke mededeling aan u het herstel uitvoeren. U dient de bouwer in de gelegenheid te stellen de klacht te onderzoeken en, indien nodig, het gebrek te herstellen. Als de bouwer niet aansprakelijk is op grond van de GIW-garantie of de koop-/aannemingsovereenkomst, mag hij u achteraf inspectiekosten in rekening brengen. (Let op: de hier beschreven procedure kan afwijken van de procedure die gevolgd moet worden op basis van een oude koop-/aannemingsovereenkomst van een reeds bestaande woning waarop nog garantie zit. Informeer hiervoor bij de bij het GIW Aangesloten Organisatie die op uw certificaat genoemd staat).

Bent u het niet eens met de bevindingen van de bouwer of met zijn voorstel tot herstel,



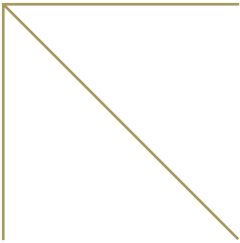
dan kunt u de Aangesloten Organisatie vragen om bemiddeling. Deze zal dan alsnog proberen het geschil op te lossen, zodat het niet nodig is een geschilprocedure te starten. Mocht ook de bemiddeling niets opleveren, dan staat u nog slechts de weg van arbitrage open. Er zijn momenteel twee mogelijkheden: de GIW-arbitrage of de procedure bij de Raad van Arbitrage voor de bouw. Het is verstandig om beide procedures als laatste redmiddel te zien, voor het geval het echt niet anders kan. Mocht het zover komen, hou dan vol! Om uw zaak te kunnen winnen, moet u minimaal beschikken over een lange adem, want dit soort procedures kost veel tijd.

Bedenk verder dat u bij het procederen altijd organisaties als de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis om steun kunt vragen. En misschien kunt u ook een beroep doen op uw rechtsbijstandsverzekering.

### **GIW-arbitrage**

De GIW-arbitrage staat alleen open voor kopers van een woning met GIW-garantie, en geldt alleen voor gebreken die onder de GIW-garantie vallen. (Lees de GIW-garantie- en waarborgregeling voor een volledig overzicht van deze gebreken.) Hieraan zijn kosten verbonden die, toen deze brochure werd uitgebracht, € 45,- bedroegen. U krijgt dit bedrag terug als u op één of meer punten in het gelijk wordt gesteld. Het GIW verricht een deskundigenonderzoek en garandeert, als u in het gelijk wordt gesteld, dat uw klacht kosteloos wordt verholpen, ook als uw eigen bouwer dat niet wil doen.

Het arbitragereglement kunt u downloaden van de GIW-website [www.giw.nl](http://www.giw.nl).



**De klachtenprocedure bij het GIW bestaat uit de volgende stappen:**

1. aanhangig maken.

U maakt een geschil 'aanhangig' via het formulier 'Verzoek om arbitrage', dat verkrijgbaar is bij het GIW. Het GIW neemt uw verzoek pas in behandeling als ze het verschuldigde bedrag en de benodigde stukken van u heeft ontvangen. Welke dat zijn staat op het formulier;

2. wisselen stukken en rapportage.

Als het GIW uw klacht in behandeling heeft genomen, krijgt de bouwer de gelegenheid op uw verzoek te reageren. Daarna volgt het deskundigenonderzoek, waarbij u en de bouwer aanwezig kunnen zijn. De inspecteurs die dit onderzoek verrichten, stellen een rapport op voor de GIW-arbiter. U ontvangt daarvan een kopie;

3. mondelinge behandeling.

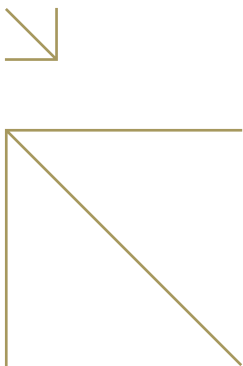
Tijdens een mondelinge behandeling krijgen u en de bouwer de gelegenheid uw standpunten nader toe te lichten aan de arbiter. Hiervan wordt alleen afgezien als alle drie partijen (koper, bouwer én arbiter) dit niet nodig vinden;

4. uitspraak.

De arbiter doet uitspraak enkele weken nadat hij de mondelinge en schriftelijke informatie heeft verwerkt en beoordeeld;

5. na de uitspraak.

De uitspraak van de arbiter is bindend. Als u in het gelijk wordt gesteld, moet de bouwer, binnen de termijn die in de uitspraak is bepaald, zijn verplichtingen nakomen. Doet hij dat niet of niet goed, dan kunt u bij de Aangesloten Organisatie of het GIW (afhankelijk van welke GIW-garantie- en waarborgregeling van toepassing is) een beroep doen op de GIW-waarborgregeling. De uitspraak van de arbiter wordt dan alsnog uitgevoerd. Ook als dat gebeurt door een andere bouwer, hoeft u daarvoor niets te betalen.



### **Raad van Arbitrage voor de bouw**

Als u in een geschil met de bouwer arbitrage wenst en u heeft een woning zonder GIW-garantie, dan moet u een beroep doen op de Raad van Arbitrage voor de bouw, als dat tenminste in uw overeenkomst staat. Als daarin niets staat over geschillen of niet wordt verwezen naar een arbitrage-instituut, moet u voor geschillen naar de gewone rechter.

Heeft u wel een GIW-woning, maar u kunt geen beroep (meer) doen op de GIW-garantie, dan moet u de Raad ook inschakelen. Sommige bouwgebreken vallen niet onder de GIW-garantie, of slechts voor een beperkte periode. Bij sanitair houdt de GIW-garantie bijvoorbeeld na één jaar op. Constateert u drie jaar na oplevering een lekkage door kapot sanitair, dan kunt u op deze garantie geen aanspraak meer maken. Het kan echter wel een verborgen gebrek zijn, waarvoor de bouwer verantwoordelijk is. Wil hij de lekkage niet kosteloos verhelpen, omdat hij bijvoorbeeld denkt dat u deze zelf heeft veroorzaakt, dan moet u de Raad inschakelen. De Raad van Arbitrage kent verschillende procedures. Afhankelijk van de hoogte van uw claim betaalt u een waarborgsom. Deze wordt na afloop van de procedure verrekend met het aandeel in de proceskosten dat u moet betalen. Hiervoor geldt, afhankelijk van

de hoogte van de claim, een minimum en een maximum. Meer informatie hierover vindt u op de website van de Raad van Arbitrage, onder de achtereenvolgende links 'Veelgestelde vragen', 'Wat zijn de kosten als ik de Raad inschakel', 'Kostensysteem'. Hou er rekening mee dat de kosten aanzienlijk hoger zijn dan die van de GIW-arbitrage.

Om de Raad van Arbitrage in te schakelen, moet u een verzoekschrift indienen (minimaal in viervoud). Het is niet verplicht maar wel verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een jurist of advocaat. Van groot belang is dat u in het verzoekschrift niet alleen duidelijk toelicht wat er aan de hand is, maar ook aangeeft waartoe u de andere partij veroordeeld wenst te zien. Dat kan dus zijn de uitvoering van een bepaalde werkzaamheid, het verhelpen van een bepaald gebrek of betaling van een geldbedrag. Na de indiening van het verzoekschrift kunt u zich het best bij de Raad zelf laten informeren over de verdere gang van zaken. Voor meer gedetailleerde informatie over het procederen voor de Raad van Arbitrage kunt u ook terecht op de website van deze organisatie.

### **De toekomst: één loket**

In de nabije toekomst, volgens plan in de loop van 2005, wordt de geschillenprocedure

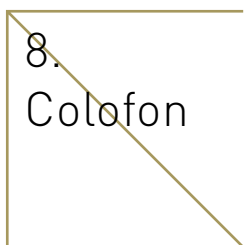


voor GIW-woningen eenvoudiger. Kopers van een GIW-woning kunnen dan voor al hun geschillen, ook die waarvoor ze nu nog naar de Raad van Arbitrage moeten, terecht bij één loket: het Arbitrage Instituut GIW-woningen in Rotterdam. U kunt er in de toekomst dus voor meer terecht dan alleen maar garantie-geschillen!

Voor het aankaarten van een geschil bij het loket moet u griffiegeld betalen. Dit bedrag krijgt u terug als u voor een bepaald (nog nader te vast te stellen) percentage in het gelijk wordt gesteld. Hierdoor loopt u in de praktijk weinig financieel risico als u het loket inschakelt. Voordeel is bovendien dat het loket een onafhankelijk deskundigenonderzoek uitvoert, waarvoor u niets hoeft te betalen. Voor meer informatie over het loket en over de dan geldende geschilprocedure kunt u te zijner tijd terecht op de website van het GIW, de Raad van Arbitrage voor de Bouw, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## 7. Meer weten

Ministerie van VROM	<a href="http://www.vrom.nl">http://www.vrom.nl</a>
Woningwet, Bouwbesluit, Bouwvergunning	<a href="http://www.vrom.nl/pagina.html?id=18236">http://www.vrom.nl/pagina.html?id=18236</a>
Keurmerken nieuwbouw	<a href="http://www.vrom.nl/woonkeurmerken">http://www.vrom.nl/woonkeurmerken</a>
EPA	<a href="http://www.vrom.nl/pagina.html?id=4290">http://www.vrom.nl/pagina.html?id=4290</a>
Ministerie van Justitie	<a href="http://www.justitie.nl">http://www.justitie.nl</a>
Vereniging Eigen Huis	<a href="http://www.eigenhuis.nl">http://www.eigenhuis.nl</a>
Consumentenbond	<a href="http://www.consumentenbond.nl">http://www.consumentenbond.nl</a>
Garantie Instituut Woningbouw	<a href="http://www.giw.nl">http://www.giw.nl</a>
Raad van Arbitrage voor de bouw	<a href="http://www.raadvanarbitrage.nl">http://www.raadvanarbitrage.nl</a>
Huisvestingsvergunning	de gemeente waarin u de woning wilt kopen
Koopsubsidie bevordering eigen woning-bezit	<a href="http://www.koopsubsidie.nl">http://www.koopsubsidie.nl</a>
Nederlandse Vereniging van Makelaars	<a href="http://www.nvm.nl">http://www.nvm.nl</a>
Landelijke Makelaars Vereniging	<a href="http://www.lmv.nl">http://www.lmv.nl</a>
Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed	<a href="http://www.vbo.nl">http://www.vbo.nl</a>
Nationale Hypotheekgarantie (NHG)	<a href="http://www.nhg.nl">http://www.nhg.nl</a>
Notarissen	<a href="http://www.notaris.nl">http://www.notaris.nl</a>
Groen beleggen en groene financiering	<a href="http://www.senternovem.nl">http://www.senternovem.nl</a>
InformatieCentrum Eigen Bouw	<a href="http://www.iceb.nl">http://www.iceb.nl</a>



## 8. Colofon

### **Bestelgegevens**

Deze publicatie is te bestellen en te downloaden via [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl) of via de Postbus 51 Infolijn, telefoon 0800-8051 (gratis) onder vermelding van VROM 4203.

### **Datum publicatie:**

Juni 2005





Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**  
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

**Ministerie van VROM →**

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

**Nederland is klein. Denk groot.**

