

Toelichting op het  
**Stiwoga Geschillenreglement 2015**

## Inhoudsopgave

### **1. Inleiding**

- 1.1 Algemeen
- 1.2 Keuze RvA / gewone rechter
- 1.3 Overgangsregeling

### **2. Arbitrage**

- 2.1 Algemeen
- 2.2 Arbitrage bij de RvA conform het Stiwoga Geschillenreglement
  - 2.2.1 Het verzoek om arbitrage
  - 2.2.2 Voorbeelden van mogelijke vorderingen
    - Herstel
    - Vervangende schadevergoeding
    - Aanvullende schadevergoeding
    - Verklaring voor recht
    - Dwangsom
    - Combinatie van vorderingen
  - 2.2.3 Verloop van de arbitrageprocedure
    - Wisseling van schriftelijke stukken
    - Benoeming deskundige
    - Benoeming scheidsgerecht
    - Mondelinge behandeling
    - De uitspraak / het vonnis
  - 2.2.4 Tweeledige toetsing
  - 2.2.5 Minnelijke regeling
- 2.3 De kosten
  - 2.3.1 In geval van een voortijdige schikking of intrekking
    - In geval van een procedure met deskundigenonderzoek
    - In geval van een procedure zonder deskundigenonderzoek
  - 2.3.2 In geval van een vonnis
    - De ondernemer
    - De verkrijger
  - 2.3.3 Rechtsbijstand
  - 2.3.4 Getuigen en deskundigen
- 2.4 Na de uitspraak
  - Hoger beroep
  - Niet nakomen uitspraak

### **3. Overgangsregeling**

## **1. Inleiding**

### **1.1 Algemeen**

Deze brochure geeft achtergrondinformatie over en een toelichting op het 'Geschillenreglement ten behoeve van woningen/appartementsrechten met toepassing van de Stiwoga Garantie- en waarborgregeling' (hierna 'Stiwoga Geschillenreglement') van de N.V. Waarborgmaatschappij Stiwoga. Als gevolg van een fusie onder algemene titel op 1 januari 2012 heeft Woningborg N.V. (hierna 'Woningborg') alle rechten en verplichtingen van N.V. Waarborgmaatschappij Stiwoga overgenomen.

De behandeling van geschillen conform het Stiwoga Geschillenreglement is in handen van de Raad van Arbitrage voor de Bouw (hierna 'RvA'). De RvA heeft hiertoe een verklaring van geen bezwaar afgegeven.

Tussen de verkrijger en de ondernemer kan uit hoofde van de tussen hen gesloten overeenkomst dan wel de op de overeenkomst van toepassing zijnde Stiwoga Garantie- en waarborgregeling (hierna 'Garantieregeling') onverhoopt een geschil ontstaan die niet op minnelijke wijze tussen partijen kan worden opgelost.

Ook kan het gebeuren dat er tussen de verkrijger en Woningborg een geschil ontstaat over de uitvoering van de in de Garantieregeling opgenomen waarborgen.

### **1.2 Keuze RvA / gewone rechter**

De geschillenregeling in de overeenkomst en/of de Garantieregeling houdt het volgende in. De verkrijger heeft steeds de keuze om zijn geschil met de ondernemer c.q. Woningborg voor te leggen aan de RvA of de gewone rechter. De ondernemer c.q. Woningborg is gebonden aan de door de verkrijger gemaakte keuze.

Wanneer de ondernemer c.q. Woningborg de partij is die een procedure wil beginnen, dan moet eerst per aangetekende brief aan de verkrijger worden gevraagd waar hij het geschil wil laten beslechten: bij de RvA of de gewone rechter.

De verkrijger moet daarbij één maand worden gegeven om zijn reactie schriftelijk aan de ondernemer c.q. Woningborg kenbaar te maken. Maakt de verkrijger tijdig zijn keuze kenbaar, dan is de ondernemer c.q. Woningborg hier aan gebonden. Maakt de verkrijger geen (tijdige) keuze, dan ligt de keuze bij de ondernemer c.q. Woningborg.

In geval van een voorlopige voorziening in kort geding geldt voornoemde verplichting niet voor de ondernemer c.q. Woningborg en kan direct naar de gewone rechter worden gegaan.

### **1.3 Overgangsregeling**

Is de overeenkomst gesloten vóór 1 september 2008 dan is het uitgangspunt dat geschillen worden beslecht conform de in de overeenkomst opgenomen geschillenregeling.

Willen partijen echter beslechting via het Stiwoga Geschillenreglement, dan kunnen zij gebruik maken van een overgangsregeling. Zie hiervoor het hoofdstuk 'Overgangsregeling' in deze brochure.

## **2. Arbitrage**

### **2.1 Algemeen**

Arbitrage is een in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering toegestane wijze van geschillenbeslechting. Een uitspraak wordt in dit geval niet gedaan door een overheidsrechter, maar door een deskundige arbiter. Ingevolge voornoemd wetboek heeft een arbiter in beginsel dezelfde bevoegdheden als een overheidsrechter.

Arbitrage bij de RvA kent een aantal voordelen ten opzichte van een procedure bij de gewone rechter.

Arbiters van de RvA zijn deskundig op het gebied van het bouwrecht in het algemeen en geschillen uit hoofde van de Garantieregeling, dan wel de daaraan ten grondslag liggende overeenkomsten in het bijzonder. De gewone rechter is dat niet. Dit betekent dat een gewone rechter meestal externe deskundigen in moet schakelen wat tijd- en kostenverhogend werkt.

Bij een procedure bij de gewone rechter is in de meeste situaties een advocaat nodig. Bij de RvA is een advocaat niet verplicht. Uiteraard kan een partij bij een procedure bij de RvA gebruik maken van een advocaat, maar dan zullen de kosten daarvan conform het Geschillenreglement geheel voor eigen rekening komen.

De doorlooptijd van een arbitrageprocedure is in het algemeen korter dan een procedure bij de gewone rechter.

Een belangrijk voordeel van een procedure bij de RvA overeenkomstig de regels van het Stiwoga Geschillenreglement, is dat een vonnis van de RvA wel als basis kan dienen voor een beroep op de herstelwaarborg als omschreven in de Garantieregeling en een vonnis van de gewone rechter niet.

### **2.2 Arbitrage bij de RvA conform het Stiwoga Geschillenreglement**

Deze brochure gaat slechts in zeer grote lijnen in op de procedure bij de RvA zoals omschreven in het Stiwoga Geschillenreglement. Er zal alleen een globale omschrijving worden gegeven van de gang van zaken bij een 'gewone' procedure (ook wel 'bodempcedure' genoemd). Op de spoedarbitrage en het kort geding (voorlopige voorziening) zal niet worden ingegaan.

Geadviseerd wordt daarom het Stiwoga Geschillenreglement zorgvuldig door te nemen, voordat een procedure wordt opgestart.

#### *2.2.1 Het verzoek om arbitrage*

In het Stiwoga Geschillenreglement staat beschreven hoe de arbitrage moet worden aangevraagd.

Voor het aanvragen van de arbitrage (ongeacht of deze schriftelijk dan wel langs elektronische weg wordt aangevraagd) zijn modelformulieren beschikbaar. Deze modelformulieren zijn te downloaden via de website van de RvA: [www.raadvanarbitrage.nl](http://www.raadvanarbitrage.nl). Het gebruik van deze modelformulieren is niet verplicht, maar wel aan te raden, omdat deze aansluiten op de eisen die aan een verzoek tot arbitrage (ook wel 'memorie van eis' genoemd) worden gesteld. Wordt het model niet gebruikt, let er dan als verzoekende partij goed op dat het verzoek aan deze eisen voldoet.

De datum van ontvangst door de RvA geldt als de dag van aanhangigmaking.

In het geval de verzoeker een Vereniging van Eigenaars betreft, geldt nog het volgende.

Indien de Vereniging ten aanzien van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw een verzoek om arbitrage wenst in te dienen, dan dient de Vereniging een machtiging van de leden/garantiegerechtigden over te leggen bij het verzoek, waaruit blijkt dat de Vereniging gerechtigd is te procederen namens de leden.

Indien de Vereniging een verzoek om arbitrage wenst in te dienen ten aanzien van een privé-gedeelte in het appartementengebouw, dan dient zij bij het verzoek een bijzondere machtiging over te leggen van het/de betreffende lid/garantiegerechtigde, waaruit blijkt dat zij namens dat lid over dat bijzondere geschil kan procederen.

Belangrijk is dat in het verzoek om arbitrage duidelijk aangegeven wordt waarop het geschil betrekking heeft en wat er precies van de wederpartij gevorderd wordt. De ingestelde vordering vormt namelijk de leidraad voor de arbiter en hij kan, indien een veroordeling aan de orde is, niet meer toewijzen dan gevorderd wordt.

Tevens dient er rekening mee gehouden te worden dat de voor de aanvraag verschuldigde aanvraagkosten binnen de gestelde termijn worden voldaan aan de RvA. Op de website van de RvA staat de hoogte van de aanvraagkosten vermeld alsmede het rekeningnummer waar het bedrag naar moet worden overgemaakt. Bij niet tijdige betaling kan de RvA het dossier sluiten en geldt het geschil als niet meer aanhangig.

### *2.2.2 Voorbeelden van mogelijke vorderingen*

Alle in de wet genoemde hoofd- en nevenvorderingen zijn mogelijk (mits verband houdend met het geschilpunt).

Gelet op de aard van de overeenkomsten en de Garantieregeling, zal een groot deel van de geschillen betrekking hebben op bouwkundige gebreken aan de woning<sup>1</sup>.

De navolgende vorderingen zullen in dat kader het meeste voorkomen:

#### Herstel

Gebreken aan de woning die een schending betekenen van de bepalingen in de overeenkomst en/of de Garantieregeling, dienen door de ondernemer te worden hersteld. Verzuimt deze echter (deugdelijk) herstel uit te voeren, dan kan worden gevorderd dat de ondernemer wordt veroordeeld tot herstel van de gebreken binnen een door de arbiter te bepalen en redelijk geachte termijn.

#### Vervangende schadevergoeding

Is de ondernemer in verzuim met het herstel, dan kan ook aanspraak worden gemaakt op vervangende schadevergoeding. Meestal wordt vervangende schadevergoeding gevorderd wanneer het niet meer mogelijk is het gebrek te herstellen dan wel wanneer er geen vertrouwen meer is in herstel door de ondernemer.

De vervangende schadevergoeding kan dan bijvoorbeeld bestaan uit de kosten van herstel door een derde of de vermindering van de waarde van de woning, te vermeerderen met wettelijke rente en buitengerechtelijke kosten.

#### Aanvullende schadevergoeding

Een (bouwkundig) gebrek kan leiden tot aanvullende schade (meestal 'gevolgschade' genoemd). Een klassiek voorbeeld is de lekkage waardoor de wand- en/of vloerafwerking waterschade hebben opgelopen.

---

<sup>1</sup> Onder woning wordt in deze brochure verstaan: het eengezinshuis, het privé-gedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten in een appartementengebouw.

In een dergelijke situatie kan aanvullende schadevergoeding worden gevorderd. Deze vordering kan primair worden ingesteld (als bijvoorbeeld herstel al heeft plaatsgevonden, maar de afwikkeling van de gevolgschade nog niet), dan wel worden ingesteld naast een vordering tot herstel en/of een vordering tot vervangende schadevergoeding.

Verzoeken om schadevergoeding dienen – voor zover mogelijk – onderbouwd te worden met bewijsstukken.

#### Verklaring voor recht

Indien er tussen de ondernemer en de verkrijger een geschil ontstaat over de vraag of er op een adequate wijze is hersteld door de ondernemer, dan kan de ondernemer via een 'Verklaring voor recht' aan de arbiter vragen om hierover een oordeel te vellen.

#### Dwangsom

Een dwangsom kan worden gezien als een soort financiële straf die door de arbiter kan worden verbonden aan het niet nakomen van het gestelde in het vonnis. De bedoeling van een dwangsom is dat het stimuleert tot een goede en tijdige uitvoering van het gestelde in het vonnis. Het is niet mogelijk alleen een dwangsom te vorderen. Het zal altijd gecombineerd moeten worden met een hoofdvordering. Een dwangsom kan niet worden gecombineerd met een geldvordering (zoals een schadevergoeding).

Een dwangsom zal specifiek gevorderd moeten worden, want een arbiter is niet bevoegd om uit eigen beweging een dwangsom op te leggen.

#### Combinatie van vorderingen

Het is mogelijk vorderingen te combineren. Zo kan er bijvoorbeeld primair herstel gevorderd worden en subsidiair vervangende schadevergoeding als herstel niet voor toewijzing in aanmerking komt. De omgekeerde volgorde kan ook: primair vervangende schadevergoeding en subsidiair herstel.

### *2.2.3 Verloop van de arbitrageprocedure*

#### Wisseling van schriftelijke stukken

Indien de RvA het verzoek om arbitrage in behandeling heeft genomen, dan wordt de wederpartij op de hoogte gebracht van het verzoek en krijgt deze de gelegenheid om binnen de daartoe gestelde termijn een schriftelijke reactie te geven (ook wel 'memorie van antwoord' genoemd). De wederpartij kan hierbij een tegenvordering instellen. Voorwaarde daarbij is wel dat de tegenvordering gebaseerd is op een overeenkomst waarop het Stiwogageschillenreglement van toepassing is. Wordt een tegenvordering ingesteld, dan krijgt de oorspronkelijke aanvrager de gelegenheid om hierop binnen de gestelde termijn schriftelijk te reageren (ook wel 'memorie van antwoord in reconventie' genoemd).

Stukken die op de procedure betrekking hebben dienen zoveel als mogelijk al bij de memories te worden ingediend.

#### Benoeming deskundige

De RvA kan besluiten tot benoeming van een deskundige voor het uitbrengen van een deskundigenrapport. Per geschil zal beoordeeld worden of er een deskundige moet worden ingeschakeld of niet. Doorgaans gebeurt dit bij geschillen van bouwkundige aard.

Als een deskundige wordt benoemd, dan zullen partijen daarvan schriftelijk op de hoogte worden gesteld en worden uitgenodigd om bij de inspectie van de deskundige aanwezig te zijn. De deskundige zal vervolgens een rapport uitbrengen met zijn bevindingen. De RvA kan partijen in de gelegenheid stellen om schriftelijk op het deskundigenrapport te reageren.

### Benoeming scheidsgerecht

Na de hiervoor geschetste schriftelijke wisseling van stukken, inclusief een eventueel deskundigenonderzoek, wordt er een scheidsgerecht benoemd, meestal bestaande uit één arbiter.

Daarnaast wordt een juridisch secretaris aan het scheidsgerecht toegevoegd.

Het scheidsgerecht geeft partijen vervolgens de gelegenheid hun standpunten mondeling te bepleiten. Wordt een mondelinge behandeling niet op prijs gesteld, dan kan het scheidsgerecht over gaan tot afdoening op basis van de stukken.

### Mondelinge behandeling

Is er geen voortijdige minnelijke regeling getroffen tussen partijen, dan zal de RvA de dag en het tijdstip van de mondelinge behandeling bepalen en worden partijen schriftelijk opgeroepen voor de zitting. Alleen in geval van klemmende redenen (zulks uitsluitend ter bepaling van het scheidsgerecht) van afwezigheid, worden partijen in de gelegenheid gesteld schriftelijk hun verhinderdata op te geven voor een bepaalde periode. Vervolgens zal de RvA, rekening houdend met de opgegeven verhinderdata, een nieuwe datum bepalen en worden partijen opgeroepen voor dit nieuwe tijdstip. Kan de zitting wederom door toedoen van één of beide partijen niet doorgaan, dan zal de RvA zelf een nieuwe datum bepalen.

In de schriftelijke oproep voor de mondelinge behandeling wordt vermeld dat partijen het recht hebben voor eigen rekening getuigen of deskundigen ter zitting te doen horen. In het Stiwoga Geschillenreglement staat omschreven welke gegevens het scheidsgerecht in dat geval nodig heeft.

Zoals hiervoor al is aangegeven, dienen stukken die betrekking hebben op de procedure zoveel mogelijk tegelijk met de memories te worden ingediend. Indien een partij na sluiting van de memoriewisseling nog een stuk wenst in te brengen, dan zal het scheidsgerecht per geval uiterlijk ter zitting beoordelen of dat stuk kan worden toegelaten en wat de eventuele consequenties daarvan zijn.

Het scheidsgerecht kan zelf, dan wel op verzoek van (één der) partijen, een plaatsbezoek, getuigen- of deskundigenverhoor gelasten.

Het scheidsgerecht kan, indien hij dat nodig acht, naar aanleiding van de mondelinge behandeling partijen in de gelegenheid stellen om binnen gestelde termijnen nadere memories (waaronder de memories van repliek en dupliek) in te dienen.

### De uitspraak / het vonnis

Het scheidsgerecht beslist naar de regelen des rechts. De uitspraak wordt schriftelijk vastgelegd in een arbitraal vonnis. Partijen ontvangen elk een getekend afschrift van het vonnis.

Indien partijen tijdens de mondelinge behandeling alsnog tot een schikking komen, dan wordt de tussen partijen getroffen regeling op het enkele verzoek van partijen vastgelegd in een scheidsrechtelijk schikkingsvonnis.

De RvA is bevoegd om de uitspraken, met uitzondering van schikkingsvonnissen, van de scheidsgerechten (geanonimiseerd) openbaar te maken.

#### *2.2.4 Tweeledige toetsing*

Een woning waarop een Stiwoga-certificaat is afgegeven, zal moeten voldoen aan de bouwkundige eisen in de Garantieregeling alsmede de bouwtechnische bepalingen in de overeenkomst.

Ingevolge het Stiwoga Geschillenreglement zal de arbiter van de RvA ingeval van bouwkundige gebreken of tekortkomingen standaard een tweeledige toetsing uitvoeren. Dit impliceert dat de ingestelde vordering wordt getoetst aan zowel de eisen uit de Garantierегeling als aan de bouwtechnische bepalingen in de overeenkomst. Ingeval van een veroordeling van de ondernemer, geeft de arbiter aan welk gedeelte van de veroordeling onder de Garantierегeling wordt toegekend. Wordt dit gedeelte onverhoopt niet nagekomen door de ondernemer, dan kan de verkrijger voor dat specifieke deel uit het vonnis een beroep doen op de herstelwaarborg zoals beschreven in de Garantierегeling.

Het vonnis wordt aan elk der partijen toegezonden.

### *2.2.5 Minnelijke regeling*

Het kan gebeuren dat partijen tijdens de procedure alsnog overeenstemming bereiken en hierover afspraken maken, zodat een uitspraak van de arbiter niet langer nodig is (ook wel 'schikking' of 'minnelijke regeling' genoemd). Ook kan het gebeuren dat een aanvraag om arbitrage op enig moment in de procedure wordt ingetrokken zonder dat daar een schikking aan ten grondslag ligt.

Zowel een schikking als een intrekking zijn in elke fase van de procedure mogelijk.

Indien een schikking wordt getroffen, dan kan de arbiter op verzoek van partijen een zogenaamd schikkingsvonnis opmaken waarin de getroffen schikking wordt vastgelegd. Aan een dergelijk schikkingsvonnis kunnen geen aanspraken op de Garantierегeling worden ontleend, tenzij de arbiter anders heeft bepaald. U kunt de arbiter daarom vragen, maar afdwingen kunt u dat niet. Een aanspraak op de Garantierегeling is, zoals gezegd, niet mogelijk. Dit heeft te maken met het feit dat als gevolg van de schikking de arbiter niet heeft kunnen bepalen of en in hoeverre de verkrijger daarop recht heeft.

## **2.3 De kosten**

### *2.3.1 In geval van een voortijdige schikking of intrekking*

In het Stiwoga Geschillenreglement is voor deze situatie de volgende regeling over de eventuele restitutie van de door verkrijger betaalde aanvraagkosten opgenomen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een procedure waarin de RvA een deskundige heeft benoemd om onderzoek te laten verrichten en een procedure waarin geen deskundige is benoemd.

#### In geval van een procedure met deskundigenonderzoek

Indien een schikking wordt getroffen dan wel een door verkrijger ingediend verzoek om arbitrage wordt ingetrokken in de periode vanaf de aanvang van de procedure tot een eventueel deskundigenonderzoek, dan krijgt de verkrijger de volledige aanvraagkosten terugbetaald.

Wordt een schikking getroffen dan wel een door de verkrijger ingediend verzoek om arbitrage ingetrokken in de periode vanaf het deskundigenonderzoek tot de mondelinge behandeling, dan krijgt de verkrijger 75% van de door hem betaalde aanvraagkosten terug betaald.

Wordt een schikking getroffen dan wel een door de verkrijger ingediend verzoek om arbitrage ingetrokken vanaf de mondelinge behandeling maar vóór het wijzen van een vonnis, dan krijgt de verkrijger 50% van de door hem betaalde aanvraagkosten terug betaald.



### In geval van een procedure zonder deskundigenonderzoek

In een schikking wordt getroffen dan wel een door de verkrijger ingediend verzoek om arbitrage wordt ingetrokken voordat er een mondelinge behandeling heeft plaats gevonden, dan krijgt de verkrijger de door hem betaalde aanvraagkosten volledig terug betaald.

Vindt een en ander plaats tijdens of na de mondelinge behandeling, maar voordat er vonnis is gewezen, dan krijgt de verkrijger 50% van de door hem betaalde aanvraagkosten terug betaald.

### *2.3.2 In geval van een vonnis*

#### De ondernemer

Het scheidsgerecht geeft in zijn uitspraak de totale procedurekosten aan. Daarbij wordt aangegeven voor welk deel de ondernemer en voor welk deel de verkrijger in deze kosten wordt verwezen. De ondernemer krijgt echter niet via de RvA, maar via Woningborg, in beginsel de rekening voor het bedrag waarvoor hij is veroordeeld in de uitspraak. Dit leidt uitzondering indien de ondernemer voor 50% of meer in de kosten is veroordeeld. In dat geval zal de ondernemer de totale procedurekosten via Woningborg in rekening gebracht krijgen.

#### De verkrijger

Het financiële risico van de verkrijger is beperkt. De verkrijger zal, wanneer hij voor 75% of meer in het ongelijk is gesteld, maximaal de betaalde aanvraagkosten kwijt zijn, ook al noemt de arbiter in zijn vonnis een hoger bedrag ten laste van de verkrijger. Wordt de verkrijger voor minder dan 75% in het ongelijk gesteld, dan ontvangt hij de betaalde aanvraagkosten terug.

Ten opzichte van de vorige alinea geldt er één uitzondering. In het geval het scheidsgerecht van oordeel is dat de verkrijger zich schuldig heeft gemaakt aan kennelijk onredelijk procesgedrag, dan kan de verkrijger tot maximaal drie maal het bedrag van de aanvraagkosten worden veroordeeld.

#### *Rechtsbijstand*

Zoals eerder in deze brochure is aangegeven, is rechtskundige bijstand bij de RvA niet verplicht. Desondanks staat het een partij vrij zich te laten vertegenwoordigen door een raadsman. Wanneer deze raadsman geen advocaat is, dan dient de raadsman een schriftelijke procesvolmacht in het geding te brengen, waaruit blijkt dat hij/zij bevoegd is om de betreffende partij in de procedure te vertegenwoordigen. Kosten van rechtsbijstand komen altijd voor eigen rekening.

#### *Getuigen en deskundigen*

Zoals eveneens eerder is aangegeven, kunnen partijen tijdens de mondelinge behandeling getuigen en deskundigen doen horen. De kosten van deze getuigen en deskundigen komen voor eigen rekening.

## **2.4 Na de uitspraak**

### *2.4.1 Hoger beroep*

Het Stiwoga Geschillenreglement kent de mogelijkheid van hoger beroep. Ieder der partijen heeft het recht om van een in eerste aanleg gewezen vonnis van de RvA in hoger beroep te komen. Het hoger beroep wordt eveneens bij de RvA ingesteld. Er is wel een termijn aan verbonden. Indien een partij hoger beroep wenst in te stellen, dan zal dat binnen drie maanden na de datum van het betreffende, op schrift gestelde, vonnis moeten gebeuren.

De verdere procedure is vergelijkbaar met hetgeen hiervoor is geschetst. Er is wel een belangrijk verschil, namelijk de hoogte van de aanvraagkosten. Deze zijn voor een hoger beroepsprocedure een stuk hoger dan bij een procedure in eerste aanleg. 'Bezint daarom eer gij begint', want verliezen van de procedure betekent dat deze kosten in ieder geval kwijt zullen zijn.

Voor de exacte tekst verwijzen wij u naar het Stiwoga Geschillenreglement.

#### *2.4.2 Niet nakomen uitspraak*

Wordt een door de arbiter onder de Garantierегeling toegewezen deel niet binnen de daartoe in het vonnis gestelde termijn nagekomen door de ondernemer, dan kan de verkrijger voor dit deel bij Woningborg een beroep doen op de herstelwaarborg zoals omschreven in de Garantierегeling, mits aan de in de Garantierегeling opgenomen voorwaarden aan het beroep op de herstelwaarborg wordt voldaan.

Wordt het beroep op de herstelwaarborg bijvoorbeeld gedaan binnen de termijn waarbinnen hoger beroep kan worden ingesteld, dan zal Woningborg het beroep op de waarborg aanhouden totdat duidelijkheid bestaat over de vraag of er hoger beroep is ingesteld of niet. Wordt er geen hoger beroep ingesteld, dan zal de uitvoering van het beroep op de herstelwaarborg worden voortgezet.

Is er wel hoger beroep ingesteld (al dan niet gecombineerd met een incidenteel hoger beroep van de wederpartij), dan zal Woningborg de behandeling van (een deel van) het beroep op de herstelwaarborg verder opschorten wanneer het (incidenteel) hoger beroep ziet op het onder de Garantierегeling toegewezen deel. Afhankelijk van de uitkomst van het (incidenteel) hoger beroep en de daarmee samenhangende consequenties, zal de behandeling van het beroep op de herstelwaarborg worden stopgezet of voortgezet.

Worden de niet onder de Garantierегeling toegewezen onderdelen in een vonnis niet nagekomen, dan is een beroep op de herstelwaarborg hiervoor niet mogelijk en zullen er extra maatregelen getroffen moeten worden om de veroordeelde partij alsnog haar verplichtingen uit het vonnis na te laten komen.

Die maatregelen worden in de wet omschreven. De voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam zal verzocht moeten worden om verlof (door middel van een beschikking) te verlenen tot tenuitvoerlegging van het vonnis. Wordt het verlof verkregen, dan kan een deurwaarder worden ingeschakeld om het vonnis daadwerkelijk ten uitvoer te leggen.

### **3. Overgangsregeling**

Voor overeenkomsten met toepasselijkheid van de Stiwoga Garantie- en waarborgregeling 2008 die zijn gesloten zonder verwijzing voor de afdoening van geschillen naar arbitrage door de RvA overeenkomstig de regelen beschreven in het Stiwoga Geschillenreglement, geldt dat de geschillen worden beslecht conform de in de overeenkomsten opgenomen regeling.

Indien echter partijen zulks schriftelijk overeenkomen, kunnen zij gebruik maken van arbitrage door de RvA overeenkomstig de regelen beschreven in het Stiwoga Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil bij de RvA. Bij de aanhangigmaking van een geschil betreffende een zodanige overeenkomst moet een door beide partijen ondertekende verklaring als bijlage worden overgelegd waaruit blijkt dat, in tegenstelling tot hetgeen overeengekomen is, gekozen wordt voor de geschillenbeslechting bij de RvA conform de regelen van het Stiwoga Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van de aanhangigmaking.

Geschillen die aanhangig gemaakt worden zonder die schriftelijke akkoordverklaring, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de RvA, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil.

Naast de akkoordverklaring met de geschillenbeslechting conform het Stiwoga Geschillenreglement, dienen partijen zich tevens schriftelijk akkoord te verklaren met het Erratum d.d. 1 september 2008 behorende bij de Stiwoga Garantie- en waarborgregeling 2008.

Een beroep door de garantiegerechtigde op de herstelwaarborg bij Woningborg zonder dat de hiervoor bedoelde akkoordverklaring wordt overgelegd, zal door Woningborg worden afgehandeld zoals vermeld onder "De herstelwaarborg" van de Stiwoga Garantie- en waarborgregeling 2008. Voor vragen omtrent de akkoordverklaring en het Erratum kunt u contact opnemen met Woningborg. De contactgegevens kunt u vinden op de website van Woningborg: [www.woningborggroep.nl](http://www.woningborggroep.nl).