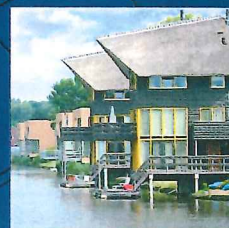


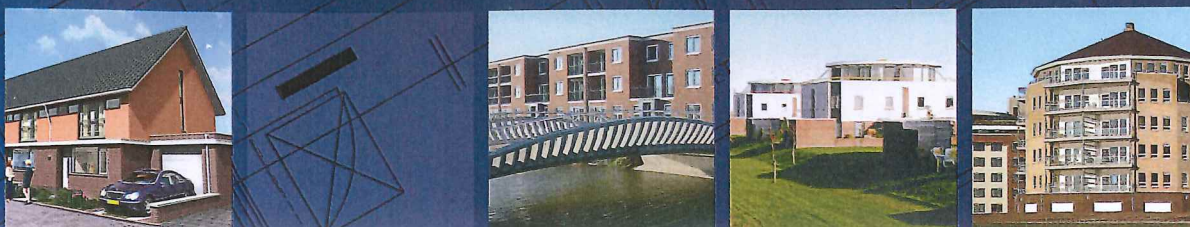
januari 2007



ARBITRAGE INSTITUUT
GIW WONINGEN

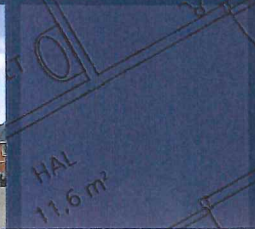
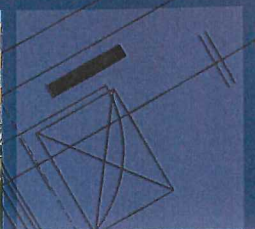


Arbitrage Instituut GIW woningen



Inhoud

Deel I	Inleiding	1
	1. Een laagdrempelige procedure	1
	2. Voor wie is het AIG bestemd?	1
	3. Keuze AIG / gewone rechter	1
	4. Samenstelling AIG	3
	5. Werkwijze	3
Deel II	De arbitrale procedure	4
	1. Hoe arbitrage aanvragen?	4
	2. Welke vorderingen zijn mogelijk?	4
	a. Herstel van gebreken	4
	b. Vervangende schadevergoeding	5
	c. Aanvullende schadevergoeding	5
	d. Een verklaring voor recht	5
	e. Het opleggen van een dwangsom	5
	3. Tweeledige toetsing	6
	4. Verloop van de procedure	6
	5. Verschillende soorten procedures	7
	a. De bodemprocedure	7
	b. De opleveringsarbitrage	7
	c. De spoedarbitrage en de voorlopige voorziening	9
	6. Alsnog een minnelijke regeling?	10
	A. Procedure met deskundigenonderzoek	10
	B. Procedure zonder deskundigenonderzoek	10
	7. De uitspraak	11
Deel III	De kosten van de procedure	12
	1. Kosten van de procedure	12
	2. Kosten van rechtsbijstand	12
Deel IV	Na de uitspraak	13
	1. Geen hoger beroep	13
	2. Niet nakomen uitspraak	13
	3. Beroep op de GIW gebrekenwaarborg	13
Bijlagen		
	1. Model verzoek om arbitrage eengezinswoning / privé-gedeelte appartementsrecht	15
	2. Model verzoek om arbitrage gemeenschappelijke gedeelten appartementengebouw	21
	3. Model verzoek om opleveringsarbitrage eengezinswoning / privé-gedeelte appartementsrecht	27
	4. Model verzoek om opleveringsarbitrage gemeenschappelijke gedeelten appartementengebouw	35
	Checklist A. Is een geschil rijp voor een procedure bij het AIG?	41
	Checklist B. Welke procedure moet worden opgestart?	42



Deel I Inleiding

1. Een laagdrempelige procedure

Tussen verkrijgers ¹⁾ en (bouw)ondernemers van nieuwbouwwoningen met GIW garantie kan een geschil ontstaan.

In veel gevallen worden geschillen in onderling overleg tussen partijen - of via bemiddeling van de Aangesloten Organisaties van het GIW - opgelost. Maar wat als u er niet uit komt met elkaar?

Het Arbitrage Instituut GIW woningen (AIG) biedt in dat geval een snelle, laagdrempelige geschillenprocedure.

2. Voor wie is het AIG bestemd?

Het AIG is er zowel voor (bouw)ondernemers als voor verkrijgers van een nieuwbouwwoning met GIW garantie. Beiden kunnen geschillen aan het AIG voorleggen. Het moet dan wel gaan om geschillen naar aanleiding van overeenkomsten waarin de GIW Garantie- en waarborgregeling van toepassing is verklaard en / of de geschillenregeling van het AIG is overeengekomen. ²⁾

Kunt u het geschil niet in der minne oplossen, dan kunt u de Aangesloten Organisatie vragen om in het geschil te bemiddelen. ³⁾ In veel gevallen lukt het om via deze bemiddeling een procedure tussen partijen te voorkomen.

Indien het niet lukt om het geschil in der minne op te lossen, kunt u het geschil aan het AIG of de gewone rechter voorleggen. ⁴⁾

Ook wanneer de verkrijger een geschil mocht krijgen met de Aangesloten Organisatie of de op het waarborgcertificaat genoemde verzekeringsmaatschappij over de uitvoering van de GIW Garantie- en waarborgregeling, kan de verkrijger bij het AIG terecht.

3. Keuze AIG / gewone rechter

De verkrijger heeft steeds de keuze om een geschil met de (bouw)ondernemer voor te leggen aan de arbiter van het AIG óf aan de gewone rechter. De (bouw)ondernemer is gebonden aan de keuze die de verkrijger maakt.

Als de (bouw)ondernemer een geschil aanhangig wil maken, dan moet hij de verkrijger vragen door wie hij/zij het geschil wil laten beslechten: door het AIG of door de gewone rechter. De (bouw)ondernemer moet dit doen bij aangetekende

¹⁾ Met de verkrijger in de zin van de overeenkomst wordt voor de toepassing van het AIG geschillenreglement gelijk gesteld de garantierechtigde in de zin van de GIW Garantie- en waarborgregeling.

²⁾ De volgende modelovereenkomsten kunnen hieronder vallen: de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen en appartementsrechten, de aannemingsovereenkomsten voor eengezinshuizen en appartementsrechten, de koopovereenkomst voor gereed gekomen eengezinshuizen of appartementsrechten.

³⁾ Het GIW werkt bij de uitvoering van de GIW taken samen met de volgende drie zogenaamde Aangesloten Organisaties: Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, Woningborg NV en Bouwfonds Property Development BV.

⁴⁾ Als u nog prijs stelt op de mogelijkheid van bemiddeling kunt u dit op het verzoek om arbitrage aangeven.



brief met bericht handtekening retour. Daarbij moet hij de verkrijger één maand de tijd geven om te reageren. Binnen deze maand moet de verkrijger de (bouw)-ondernemer schriftelijk berichten of hij/zij voor het AIG of voor de gewone rechter kiest. Maakt de verkrijger geen keuze, dán staat het de (bouw)ondernemer vrij om te kiezen tussen het AIG en de gewone rechter.^{5 / 6)}

Wat is arbitrage?

Om een afgewogen keuze tussen een arbitrale procedure bij het AIG en een procedure bij de gewone rechter te kunnen maken, is het noodzakelijk te weten wat arbitrage nu eigenlijk precies inhoudt.

Arbitrage is een in de wet verankerde vorm van particuliere rechtspraak. In plaats van een overheidsrechter doet een deskundige arbiter een uitspraak over een geschil. Een dergelijke uitspraak heet een arbitraal vonnis en heeft dezelfde rechtskracht als een vonnis van de gewone rechter.⁷⁾

De voordelen van arbitrage

Wat zijn dan de voordelen van arbitrage bij het AIG voor partijen boven een procedure bij de gewone rechter?

In de eerste plaats zijn de arbiters bij het AIG bij uitstek deskundig op het gebied van geschillen naar aanleiding van overeenkomsten, waarin de GIW Garantie- en waarborgregeling van toepassing is verklaard. De gewone rechter is dat niet.

In de tweede plaats maakt bij het AIG een onderzoek door vaste gespecialiseerde bouwkundigen vaak onderdeel uit van de procedure. De gewone rechter zal veelal externe deskundigen moeten inschakelen met extra kosten voor beide partijen van dien.

In de derde plaats is in een procedure bij het AIG de bijstand van een advocaat niet verplicht. Bij de gewone rechter is de inschakeling van een advocaat doorgaans wel verplicht.⁸⁾ Ook dit bespaart kosten voor beide partijen.

In de vierde plaats duurt een procedure bij het AIG over het algemeen korter dan een procedure bij de gewone rechter en is er geen hoger beroep mogelijk. Hierdoor verkeren partijen korter in onzekerheid over hun juridische positie dan bij de gewone rechter, waar wel hoger beroep mogelijk is.⁹⁾

⁵⁾ De (bouw)ondernemer kan in afwijking hiervan een voorlopige voorziening in kort geding direct vragen aan de gewone rechter. In dit laatste geval hoeft de (bouw)ondernemer niet eerst naar de voorkeur van de verkrijger te vragen. In een spoedeisende kwestie kan namelijk in redelijkheid niet van de (bouw)ondernemer worden gevergd om eerst een maand op de keuze van de verkrijger te wachten.

⁶⁾ Hetzelfde geldt voor geschillen naar aanleiding van de GIW Garantie- en waarborgregeling tussen de verkrijger en de verzekeringsmaatschappij, respectievelijk de Aangesloten Organisatie.

⁷⁾ Arbiters functioneren als een gewone rechter en hebben in beginsel ook dezelfde bevoegdheden als een gewone rechter. Arbitrage heeft dus veel gemeen met rechtspraak door de rechter.

⁸⁾ Met uitzondering van een procedure bij de sector kanton van de rechtbank.

⁹⁾ De keerzijde van het ontbreken van hoger beroep is dat een ontevreden partij het vonnis niet door een ander rechtscollege opnieuw kan laten toetsen.



Tenslotte is nog van belang dat een vonnis van de gewone rechter niet als basis voor een beroep op de GIW gebrekenwaarborg kan dienen. Een vonnis van het AIG kan dat wel. ¹⁰⁾

4. Samenstelling AIG

Het bestuur van het AIG wordt gevormd door:

- 1 onafhankelijke voorzitter;
- 2 vertegenwoordigers van producentenzijde (de (bouw)ondernemers);
- 2 vertegenwoordigers van consumentenzijde (Vereniging Eigen Huis en Consumentenbond).

Hiernaast bestaat er een Raad van Advies, die wordt gevormd door de Voorzitter van de Raad van Arbitrage voor de Bouw en de Voorzitter van het GIW.

5. Werkwijze

Alvorens een scheidsgerecht wordt aangesteld vindt er een administratieve voorfase plaats. In deze fase worden de processtukken gewisseld en vindt er (zo nodig) een deskundigenonderzoek plaats. Deze administratieve voorfase wordt aangestuurd door de directeur van het AIG.

Per zaak worden arbiters en juridisch secretarissen bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw of de Afdeling arbitrage van het GIW ingeschakeld. Voor alle geschillen die door het AIG behandeld worden, geldt het Geschillenreglement van het AIG.

Hierin zijn uniforme juridische en financiële regels omschreven die gelden voor de behandeling van een geschil door het AIG. De arbiters en secretarissen die het AIG voor de behandeling van een geschil aanwijst, zijn aan dit Arbitragereglement gebonden. Alle vonnissen worden gewezen uit naam van het AIG, ongeacht welke arbiter het individuele geschil behandelt.

¹⁰⁾ De gebrekenwaarborg is een borgstelling van de verzekeringsmaatschappij aan de verkrijger voor het geval de (bouw)ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van de GIW Garantie- en waarborgregeling niet nakomt. Hierop kan een beroep worden gedaan ingeval van faillissement van de (bouw)ondernemer na oplevering of wanneer door de AIG arbiter in het arbitraal vonnis is vastgesteld dat er sprake is van een schending van de GIW Garantie- en waarborgregeling en de (bouw)ondernemer verzuimt het vonnis na te komen. Meer informatie hierover vindt u in de GIW Garantie- en waarborgregeling.



Deel II: De arbitrale procedure

1. Hoe arbitrage aanvragen?

Hoe arbitrage bij het AIG moet worden aangevraagd staat beschreven in het Geschillenreglement van het AIG. Leest u dit Geschillenreglement zorgvuldig.

Voordat er een verzoek om arbitrage ingediend kan worden, moet worden nagegaan of het geschil wel in aanmerking komt voor arbitrage via het AIG. Om u te helpen bij het beantwoorden van deze vraag heeft het AIG aparte checklisten opgesteld die u als bijlagen bij deze brochure aantreft. Heeft u een geschil en komt het geschil voor arbitrage door het AIG in aanmerking, dan kan een verzoek om arbitrage worden ingediend. Denkt u daarbij ook nog aan de mogelijkheid van bemiddeling door de Aangesloten Organisaties van het GIW!

Voor het aanvragen van arbitrage bij het AIG kunt u gebruikmaken van de modelformulieren die als bijlagen bij deze brochure zijn opgenomen. De datum van ontvangst van het verzoek om arbitrage door het AIG geldt als de dag van aanhangigmaking.

Bij het aanvragen van arbitrage is het van belang om zo volledig mogelijk te zijn. U dient aan te geven waarop het geschil betrekking heeft. Voorts moet u aangeven welke veroordeling u wenst. U moet hierbij nauwkeurig aangeven waartoe u de wederpartij veroordeeld wenst te zien. Een arbiter kan namelijk niet meer toewijzen dan er gevorderd wordt en moet zich bovendien aan de ingestelde vordering houden. De mogelijke vorderingen staan op het modelformulier 'verzoek om arbitrage' vermeld. In paragraaf 2 van dit hoofdstuk wordt een nadere uitleg van de verschillende vorderingen gegeven.

Tenslotte moet u binnen één maand na het indienen van uw verzoek om arbitrage het griffiegeld overmaken naar de bankrekening 11.58.69.247 van het AIG. Ingeval van een spoedarbitrage geldt een termijn van twee weken. Als dit bedrag niet tijdig is ontvangen, dan kan de directeur van het AIG het dossier sluiten.

2. Welke vorderingen zijn mogelijk?

Zoals gezegd, kunnen bij het AIG alle geschillen naar aanleiding van overeenkomsten, waarin de GIW Garantie- en waarborgregeling van toepassing is verklaard en/of de geschillenregeling van het AIG is overeengekomen, worden aangebracht. Een deel van de geschillen zal betrekking hebben op bouwkundige gebreken aan de woning van de verkrijger.

Voorbeelden van veel voorkomende vorderingen zijn:

a. Herstel van gebreken

Gebreken aan de woning, die een schending van de overeenkomst of de GIW Garantie- en waarborgregeling opleveren, moeten door de (bouw)ondernemer worden hersteld. Indien de (bouw)ondernemer dit verzuimt, kan de verkrijger



vorderen dat de (bouw)ondernemer wordt veroordeeld om de gebreken te herstellen binnen een door de arbiter te bepalen redelijke termijn.

b. Vervangende schadevergoeding

De verkrijger kan, indien de (bouw)ondernemer in verzuim is met het herstel, ook aanspraak maken op vervangende schadevergoeding. Dat doet de verkrijger bijvoorbeeld als het niet meer mogelijk is om het gebrek te herstellen dan wel wanneer hij/zij geen vertrouwen meer heeft in herstel door de (bouw)ondernemer. De vervangende schadevergoeding kan dan bijvoorbeeld bestaan uit de waardevermindering van de woning of de kosten die de verkrijger kwijt is om het gebrek door een andere (bouw)ondernemer te laten herstellen, te vermeerderen met wettelijke rente en buitengerechtelijke kosten.

c. Aanvullende schadevergoeding

Het is mogelijk dat een verkrijger als gevolg van een bouwkundig gebrek aanvullende schade heeft geleden. Denkt u daarbij bijvoorbeeld aan waterschade aan een parketvloer ingeval van een lekkend dak. In dergelijke gevallen kan de verkrijger een aanvullende schadevergoeding vorderen. Deze vordering kan ook worden ingesteld naast een vordering tot herstel van gebreken en/of een vordering tot vervangende schadevergoeding.

d. Een verklaring voor recht

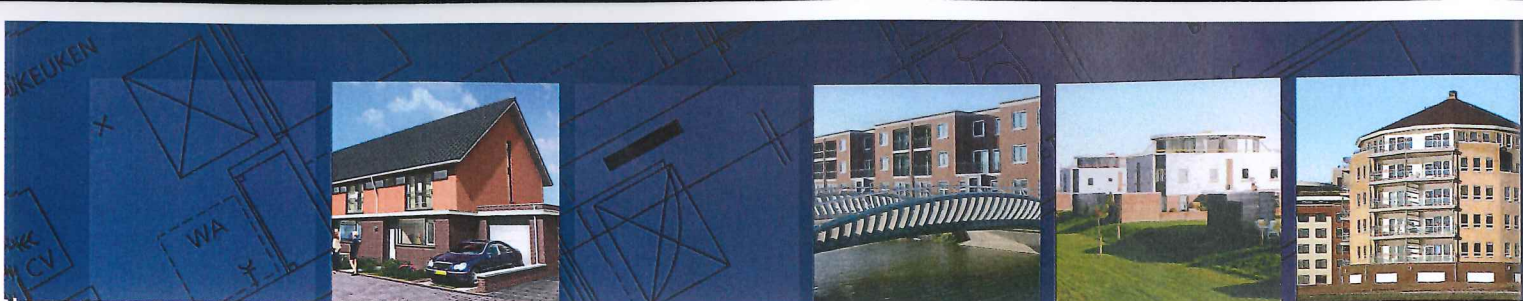
Ingeval van een geschil tussen de (bouw)ondernemer en de verkrijger over de vraag of gebreken adequaat zijn hersteld, kan de (bouw)ondernemer via een zogenaamde verklaring voor recht aan de arbiter van het AIG vragen om hierover een oordeel te vellen. Ingeval van een zogenaamde opleveringsarbitrage (zie hierna) kan de (bouw)ondernemer zo'n vordering combineren met een verzoek tot vrijval van een depot c.q. bankgarantie en een vordering tot betaling van wettelijke rente over ten onrechte opgeschorte bedragen.

e. Het opleggen van een dwangsom

Bij een vordering tot nakoming van de overeenkomst, bijvoorbeeld het weigeren tot meewerken aan de akte van levering door de verkrijger of het herstel van gebreken door de (bouw)ondernemer, kan het vragen van een dwangsom aan de arbiter nuttig zijn. Een dwangsom is een soort financiële straf die door de arbiter van het AIG kan worden verbonden aan het niet nakomen van een arbitraal vonnis. Een dwangsom is bedoeld als een extra prikkel om de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van een vonnis te bevorderen. De dwangsom komt niet in de plaats van de hoofdveroordeling en moet altijd gecombineerd worden met een hoofdvordering.

Een arbiter is niet bevoegd om uit eigen beweging een dwangsom op te leggen. De eiser zal dus om een dwangsom moeten vragen. ¹¹⁾

¹¹⁾ Een dwangsom kan niet worden opgelegd in combinatie met een geldvordering, zoals een schadevergoeding.



Het is ook mogelijk om vorderingen te combineren, bijvoorbeeld dat in de eerste plaats (primair) herstel wordt gevorderd en pas als dat niet voor toewijzing in aanmerking komt (subsidiar) schadevergoeding of andersom.

3. Tweeledige toetsing

Een GIW woning moet voldoen aan de bouwkundige eisen in de GIW Garantie- en waarborgregeling én de overeenkomst. In het AIG Arbitragereglement is geregeld dat de GIW arbiter ingeval van bouwkundige gebreken of tekortkomingen standaard een zogenaamde tweeledige toetsing uitvoert. Dat wil zeggen: de arbiter toetst in dat geval een ingestelde vordering zowel aan de GIW Garantie- en waarborgregeling als aan de bouwtechnische bepalingen in de overeenkomst. Bij een eventuele veroordeling van de (bouw)ondernemer geeft de arbiter steeds aan welk gedeelte van de veroordeling onder de GIW Garantie- en waarborgregeling wordt toegekend. Via dit systeem wordt op een eenvoudige wijze vastgesteld of en zo ja welk deel van een veroordeling onder eerder genoemde GIW gebrekenwaarborg valt. ¹²⁾

4. Verloop van de procedure

Hoe loopt de arbitrageprocedure nu verder als de verzoeker het verzoek om arbitrage naar behoren heeft ingediend en het griffiegeld heeft overgemaakt?

Schriftelijke behandeling

Als het verzoek door het AIG in behandeling is genomen wordt de wederpartij in de gelegenheid gesteld om binnen een bepaalde tijd (enkele weken) schriftelijk op het verzoekschrift te reageren. Daarbij kan een tegenvordering worden ingesteld, waarop dan weer schriftelijk gereageerd kan worden. Eventueel kan er een extra schriftelijke ronde plaatsvinden.

Inspectie door bouwkundig deskundige

Nadat de standpunten schriftelijk zijn uitgewisseld, kan de directeur van het AIG overgaan tot benoeming van een bouwkundig deskundige. Per geschil zal beoordeeld worden of er een bouwkundig deskundige moet worden ingeschakeld of niet. Doorgaans gebeurt dit bij geschillen van bouwkundige aard.

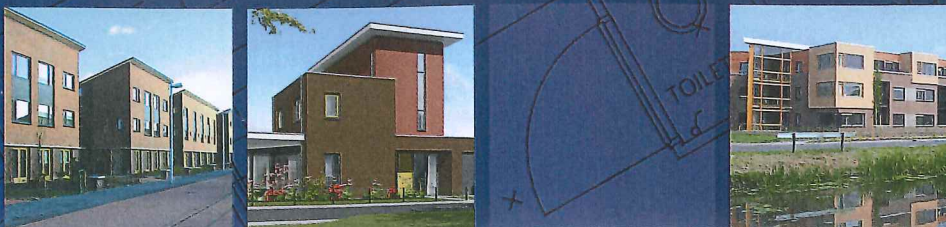
Als een deskundige wordt benoemd, dan zullen partijen daarvan schriftelijk op de hoogte worden gesteld en worden uitgenodigd om bij een inspectie aanwezig te zijn. ¹³⁾ De deskundige zal vervolgens een rapport uitbrengen. De directeur van het AIG kan partijen in de gelegenheid stellen om schriftelijk op dit deskundigenrapport te reageren.

Benoeming arbiter(s)

Daarna wordt er een scheidsrecht benoemd. Wordt er geen deskundige benoemd, dan zal er direct na de schriftelijke ronde een scheidsrecht worden benoemd. Een scheidsrecht bestaat meestal uit één arbiter. In bijzondere gevallen kunnen

¹²⁾ Voor nadere informatie wordt u verwezen naar deel IV, paragraaf 2 'niet nakomen uitspraak' in deze brochure, alsmede de GIW brochure.

¹³⁾ Beide partijen hebben het recht om bij de inspectie aanwezig te zijn.



er drie arbiters worden benoemd. Het scheidsgerecht wordt bijgestaan door een secretaris.

Wordt de zaak ondergebracht bij een arbiter die aan de Afdeling arbitrage van het GIW verbonden is, dan kan vanaf dat moment de verdere correspondentie plaatsvinden vanuit de locatie van het AIG te Rotterdam. Wordt de zaak ondergebracht bij een arbiter die aan de Raad van Arbitrage voor de Bouw is verbonden, dan kan verdere correspondentie plaatsvinden vanuit de locatie van het AIG in Utrecht.

Mondelinge behandeling

Nadat de schriftelijke stukken zijn gewisseld en er eventueel een deskundigenonderzoek heeft plaatsgevonden, vindt er in beginsel een mondelinge behandeling plaats.¹⁴⁾ Tijdens de mondelinge behandeling krijgen partijen de gelegenheid hun standpunt nader toe te lichten. Ook kan de arbiter vragen aan partijen stellen. Tevens kunnen vragen worden gesteld aan de ingeschakelde deskundige indien deze op de mondelinge behandeling aanwezig is.

5. Verschillende soorten procedures

Het AIG kent een aantal verschillende procedures. De meest voorkomende procedures zijn:

- a. De bodemprocedure;
- b. De opleveringsarbitrage;
- c. De spoedarbitrage en de voorlopige voorziening.

ad a. De bodemprocedure

De bodemprocedure is de meest voorkomende standaardprocedure bij het AIG. Deze procedure kan worden aangevraagd met het modelformulier 'verzoek om arbitrage' dat als bijlage bij deze brochure is opgenomen. In principe wordt deze procedure gehanteerd voor alle geschillen naar aanleiding van de overeenkomst, alsmede voor geschillen uit hoofde van de GIW Garantie- en waarborgregeling. De uitzonderingen op deze regel worden hieronder besproken.

De bodemprocedure verloopt zoals hierboven in de vorige paragraaf omschreven. Dat wil zeggen dat partijen eerst schriftelijk hun standpunten uiteenzetten. Na een eventueel deskundigenonderzoek wordt er een scheidsgerecht benoemd en vindt er een mondelinge behandeling plaats, tenzij partijen aangeven van een mondelinge behandeling af te zien. Tenslotte wordt er vonnis gewezen.

ad b. De opleveringsarbitrage

De verkrijger van een nieuwbouwwoning heeft een wettelijk recht om bij de oplevering van zijn / haar woning 5% van de aanneemsom in depot te storten bij een notaris. In plaats hiervan mag de (bouw)ondernemer ook een bankgarantie stellen ter grootte van hetzelfde bedrag.

¹⁴⁾ Hiervan kan worden afgezien indien beide partijen en het scheidsgerecht dat wensen.



De duur van dit inhoudingsrecht is in eerste instantie drie maanden en het geldt zelfs indien er geen gebreken zijn geconstateerd bij oplevering.

Het depot c.q. de bankgarantie vervalt automatisch na drie maanden na oplevering, tenzij de verkrijger zich beroept op de handhaving van het depot c.q. de bankgarantie (op grond van een wettelijk opschortingsrecht). ¹⁵⁾ Dit laatste mag alleen indien er drie maanden na oplevering nog gebreken bestaan.

De opleveringsarbitrage betreft een arbitrage die bedoeld is voor geschillen die verband houden met de toepassing van dit opschortingsrecht en / of het herstel van gebreken, geconstateerd bij oplevering of binnen drie maanden daarna. Zowel de (bouw)ondernemer als de verkrijger kunnen behoefte hebben om binnen een relatief korte termijn duidelijkheid te verkrijgen over de vraag of de geconstateerde gebreken naar behoren zijn hersteld en of opschorting van het daaraan gekoppelde geldbedrag nog langer gerechtvaardigd is.

Deze procedure kan echter niet eerder dan drie maanden na de oplevering in behandeling worden genomen. Tot en met zes maanden na oplevering wordt een verzoek om arbitrage over de hiervoor genoemde onderwerpen automatisch als spoedeisend aangemerkt en als spoedarbitrage behandeld. Dit geldt ongeacht of er een specifiek verzoek om opleveringsarbitrage is gedaan.

Dat geldt ook in het geval het geschil slechts gedeeltelijk voor opleveringsarbitrage in aanmerking komt. In dat geval zal eerst de opleveringsarbitrage worden behandeld, voordat de rest van het geschil wordt behandeld.

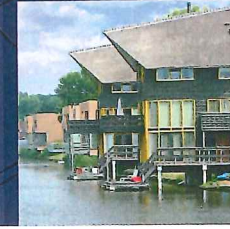
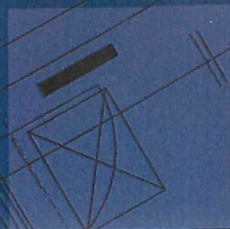
Nadat zes maanden na oplevering verstreken zijn is dit niet meer het geval. Dan kan het AIG op verzoek van de aanvrager beslissen of het verzoek als een spoedarbitrage moet worden behandeld. Wijst het AIG dit verzoek af, dan zal de procedure als een gewone procedure worden voortgezet. Ook indien de aanvrager bij zijn verzoek niet om een spoedarbitrage vraagt en er zijn meer dan zes maanden na oplevering verstreken, zal de procedure als een gewone procedure worden voortgezet.

Voor het aanvragen van opleveringsarbitrage hanteert het AIG het standaardformulier 'verzoek om opleveringsarbitrage'. Een exemplaar van dit aanvraagformulier is als bijlage bij deze brochure opgenomen.

In het geval van spoedopleveringsarbitrage wordt er, na ontvangst van het verzoek om arbitrage direct overgegaan tot de benoeming van een scheidsgerecht. Ook wordt direct een datum bepaald voor de mondelinge behandeling van het geschil.

De mondelinge behandeling zal in of in de buurt van de woning worden gehouden. Tot de mondelinge behandeling mag de verweerder een schriftelijk verweer indienen.

¹⁵⁾ Zie artikel 262 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.



Dit is niet verplicht. De verweerder kan ook altijd tijdens de mondelinge behandeling verweer leveren. Daarna zal er vonnis worden gewezen. Doorgaans zal de opleveringsarbiter tevens de mogelijkheid van een minnelijke regeling onderzoeken.

De spoedopleveringsarbitrage is een bijzondere vorm van een spoedarbitrage, die hierna wordt besproken.

ad c. De spoedarbitrage en de voorlopige voorziening

- **De spoedarbitrage**

Het is mogelijk dat een snelle beslissing over een geschil noodzakelijk is. Voor die gevallen bestaat de mogelijkheid om het AIG te verzoeken het geschil als een spoed(bodem)geschil te behandelen.

De directeur van het AIG gaat dan direct over tot de benoeming van een scheids-gerecht en bepaalt een datum voor de mondelinge behandeling van het geschil en wordt aansluitend vonnis gewezen. Dit vonnis is een eindbeslissing en geen voorlopige voorziening.

- **De voorlopige voorziening**

Als de uitkomst van een bodemprocedure niet kan worden afgewacht, dan is het ook mogelijk aan het scheidsgerecht te vragen om een zogenaamde voorlopige voorziening te geven. De uitspraak is een voorlopige beslissing van de arbiter waaraan partijen gehouden zijn.

Indien een partij om een kort geding (voorlopige voorziening) verzoekt, kan de directeur direct overgaan tot de benoeming van een scheidsgerecht en de bepaling van een datum, waarop de mondelinge behandeling van het geschil zal plaatsvinden. De eisende partij moet zijn verzoek omschrijven in een memorie van eis. Deze memorie van eis moet door een deurwaarder aan de wederpartij betekend worden. Na de mondelinge behandeling wordt er op korte termijn vonnis gewezen.

- **Bij spoedarbitrage en voorlopige voorziening**

Als de directeur van het AIG echter van mening is dat het geschil niet spoedeisend is, dan zal hij partijen hierover berichten. De procedure wordt dan als een bodemprocedure voortgezet. De eisende partij wordt daarbij tevens in de gelegenheid gesteld het geschil in te trekken of zijn eis te wijzigen.

Aangezien aan het vragen van een voorlopige voorziening de nodige formele haken en ogen verbonden zijn, is het verstandig om voor deze procedure een professionele rechtshulpverlener in te schakelen. Hetzelfde geldt (in mindere mate) voor een spoedarbitrage.



6. Alsnog een minnelijke regeling?

Het is natuurlijk mogelijk dat partijen tijdens de arbitrale procedure alsnog tot elkaar komen en afspraken maken om het geschil op te lossen, zodat een uitspraak van de arbiter niet langer nodig is. Wij spreken dan van een schikking of van een minnelijke regeling.

Zo'n regeling is in elke fase van de procedure mogelijk. Dit heeft tot gevolg dat er geen uitspraak zal worden gedaan door de arbiter.¹⁶⁾

In het Geschillenreglement is voor dat geval de volgende regeling over de eventuele restitutie van het griffiegeld aan de verkrijger opgenomen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een procedure waarin een bouwkundig deskundige onderzoek verricht en een procedure waarin geen deskundige is aangesteld.

A. Procedure met deskundigenonderzoek

- Indien een schikking wordt getroffen in de periode vanaf de aanvang van de arbitrale procedure tot een eventueel deskundigenonderzoek (inspectie door een bouwkundig deskundige), dan krijgt de verkrijger het volledige griffiegeld terug.
- Indien een schikking wordt getroffen in de periode vanaf het deskundigenbezoek tot de mondelinge behandeling, dan krijgt de verkrijger 75% van het griffiegeld terug.
- Indien een schikking wordt getroffen in de periode vanaf de mondelinge behandeling maar voor het wijzen van een vonnis, dan krijgt de verkrijger 50% van het griffiegeld terug.

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 GIW waarborgregeling worden ontleend, tenzij de arbiter anders bepaalt. U kunt de arbiter daarom vragen, maar afdwingen kunt u dat niet.

Misschien vraagt u zich af waarom dat zo is geregeld. Dat is om te voorkomen dat een beroep op de GIW gebrekenwaarborg wordt gedaan zonder dat in arbitrage is komen vast te staan of en in hoeverre de verkrijger daarop recht heeft.

B. Procedure zonder deskundigenonderzoek

- Indien een schikking wordt getroffen voordat er een mondelinge behandeling plaatsvindt, dan krijgt de verkrijger het volledige griffiegeld terug.
- Indien een schikking wordt getroffen tijdens of na de mondelinge behandeling, maar voordat er vonnis wordt gewezen, dan krijgt de verkrijger 50% van het griffiegeld terug.

¹⁶⁾ Behoudens de mogelijkheid van een schikkingsvonnis op grond van artikel 1069 Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.



Ook hier geldt weer dat ingeval van een schikking de arbiter op verzoek van partijen de schikking kan vastleggen in een schikkingsvonnis. Aan een dergelijk schikkingsvonnis kunnen geen aanspraken op de GIW waarborgregeling worden ontleend, tenzij de arbiter anders bepaalt.

7. De uitspraak

Komen partijen tijdens de procedure niet alsnog tot een regeling in der minne, dan zal de arbiter aan het einde van de procedure uitspraak doen. Deze uitspraak wordt vastgelegd in een arbitraal vonnis. Het vonnis wordt door het AIG aan partijen toegestuurd en gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Rotterdam of Utrecht (al naar gelang de plaats van arbitrage die in het vonnis is genoemd). Daarmee is de arbitrale procedure afgerond.

Doorgaans zullen er dan bij een bodemprocedure ongeveer zes tot twaalf maanden zijn verstreken vanaf het moment dat het verzoek om arbitrage is ingediend. ¹⁷⁾

Het AIG is bevoegd om de uitspraken van de arbiters van het AIG openbaar te maken. ¹⁸⁾ Hierdoor wordt rechtspraak voor derden toegankelijk. Zo kunnen bijvoorbeeld uitspraken in soortgelijke zaken geraadpleegd worden, zodat bekeken kan worden hoe de arbiter met vergelijkbare zaken omgaat en of het zinvol is om een procedure op te starten. Ook kan men zich door het raadplegen van eerdere uitspraken een beeld vormen van de werking van de procedure en van hetgeen van partijen in een procedure verwacht wordt.

Bij de openbaarmaking van uitspraken worden persoonsgegevens van partijen weggelaten.

¹⁷⁾ In ingewikkelde gevallen kan de arbitrale procedure echter langer duren. In spoedarbitrages, kort gedingen en opleveringsarbitrages zal de procedure (aanzienlijk) minder tijd in beslag nemen.

¹⁸⁾ Met uitzondering van schikkingsvonnissen.



Deel III: De kosten van de procedure

1. Kosten van de procedure

Voor de ondernemer

De totale procedurekosten worden door het scheidsgerecht in de uitspraak aangegeven. Daarbij geeft het scheidsgerecht aan voor welk deel de (bouw)ondernemer in deze kosten wordt verwezen en voor welk deel de verkrijger in deze kosten wordt verwezen. Het gaat daarbij echter om een fictieve kostenveroordeling. De (bouw)-ondernemer krijgt via de Aangesloten Organisatie van het GIW in beginsel de rekening voor het bedrag, waarvoor hij is veroordeeld in de uitspraak van het scheidsgerecht. Dit leidt uitzondering in het geval de bouwondernemer voor 50% of meer in de kosten is veroordeeld. In dat geval zal de Aangesloten Organisatie van het GIW de (bouw)ondernemer de totale procedurekosten in rekening brengen.

Voor de verkrijger

De verkrijger loopt een beperkt financieel risico. Hij/zij kan - in beginsel - maximaal het griffiegeld dat hij/zij betaald heeft, kwijt zijn. Dat is het geval als hij/zij voor 75% of meer in het ongelijk gesteld wordt. Wordt de verkrijger in de arbitrale procedure voor minder dan 75% in het ongelijk gesteld, dan krijgt hij/zij het griffiegeld van het AIG terug.

Mocht er sprake zijn van kennelijk onredelijk procesgedrag, dan kan de verkrijger worden belast voor een bedrag van maximaal drie maal het griffiegeld. Wat onder kennelijk onredelijk procesgedrag valt, wordt uiteindelijk aan het oordeel van de arbiter overgelaten.

Voor ondernemer en verkrijger

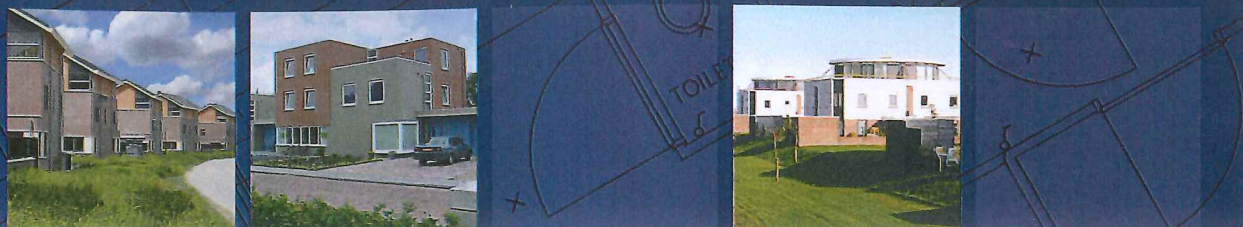
Daarnaast is het mogelijk dat een verzoeker na het indienen van het verzoek om arbitrage schriftelijk van de directeur van het AIG te horen krijgt dat hij/zij kennelijk niet-ontvankelijk is in zijn/haar vordering, dat zijn/haar vordering kennelijk ongegrond is of dat het AIG kennelijk onbevoegd is om van het geschil kennis te nemen.

De directeur van het AIG zal de verzoeker in dat geval schriftelijk adviseren om zijn verzoek in te trekken. Geeft de verzoeker hieraan geen gehoor en zet hij/zij de arbitrale procedure voort, dan kan hij/zij in de volledige kosten van de procedure veroordeeld worden.

2. Kosten van rechtsbijstand

Uitgangspunt van een procedure bij het AIG is, dat deze zonder rechtskundige bijstand gevoerd kan worden. Afhankelijk van de complexiteit van de zaak kan het echter soms raadzaam zijn om u door een rechtskundig adviseur te laten bijstaan.¹⁹⁾ Als deze raadsman geen advocaat is, dan moet hij/zij een schriftelijke machtiging meesturen, waaruit blijkt dat hij/zij bevoegd is om de betrokken partij in de arbitrale procedure te vertegenwoordigen. Kosten van rechtsbijstand tijdens de arbitrale procedure van het AIG komen altijd voor eigen rekening.

¹⁹⁾ Dit is bijvoorbeeld het geval bij een beslaglegging, een arbitraal kort geding of wanneer er sprake is van een groot financieel belang.



Deel IV: Na de uitspraak

1. Geen hoger beroep

In het Geschillenreglement is de mogelijkheid van hoger beroep tegen het arbitrale vonnis van de AIG arbiter uitgesloten. Dat betekent dat het vonnis niet aan een hogere rechtsprekende instantie kan worden voorgelegd als een partij het niet met de inhoud van het vonnis eens is. De AIG arbiter oordeelt dus in eerste en enige aanleg over het geschil.

Het is wel mogelijk om een vonnis van de AIG arbiter ter vernietiging voor te leggen aan de gewone rechter. Dit kan echter alleen in de (uitzonderings)gevallen die in de wet zijn opgenomen.

Is daarvan sprake, dan moet een dergelijke vernietigingsprocedure binnen drie maanden nadat het arbitrale vonnis bij de griffie van de rechtbank is gedeponneerd, worden opgestart. In een vernietigingsprocedure bij de gewone rechter dienen partijen zich te laten bijstaan door een advocaat/procureur.

2. Niet nakomen uitspraak

Elk door het AIG gewezen arbitraal vonnis wordt zo spoedig mogelijk gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank. Met dit depot eindigt de opdracht aan de arbiter.

De partij die door de arbiter veroordeeld is tot het betalen van een geldsom of tot het uitvoeren van herstel, zal aan zijn verplichtingen uit het vonnis moeten voldoen.

Wordt het vonnis niet nagekomen, dan zullen er maatregelen getroffen moeten worden om de veroordeelde partij daartoe alsnog te bewegen.

De wet schrijft in dat geval voor dat de voorzieningenrechter van de rechtbank te Rotterdam, respectievelijk Utrecht (al naar gelang de plaats van arbitrage die in het vonnis is genoemd) verlof moet verlenen tot tenuitvoerlegging van het arbitraal vonnis.²⁰⁾

Het verzoek daartoe kan door één der partijen gedaan worden.

Na een verkregen verlof tot tenuitvoerlegging kan een deurwaarder worden ingeschakeld om het vonnis daadwerkelijk ten uitvoer te leggen.

3. Beroep op de GIW gebrekenwaarborg

Is de (bouw)ondernemer in het vonnis veroordeeld tot herstel van bouwkundige gebreken die een schending van de GIW-garantienorm opleveren en voert hij het herstel desondanks niet uit, dan heeft de verkrijger nog een andere optie om uitvoering van het vonnis te bewerkstelligen. De verkrijger kan dan een schriftelijk beroep doen op de GIW gebrekenwaarborg.

²⁰⁾ Een dergelijk verlof wordt ook wel 'exequatur' genoemd. Een dergelijk verlof wordt in de praktijk zelden of nooit geweigerd.



De op het GIW waarborgcertificaat genoemde verzekeringsmaatschappij / Aangesloten Organisatie zal dan nagaan in hoeverre de (bouw)ondernemer nalatig is met de uitvoering van het vonnis en draagt bij een gegronde klacht zorg voor de uitvoering van het vonnis. ²¹⁾

²¹⁾ Deze brochure behelst een populaire samenvatting van de arbitrale procedure bij het AIG en pretendeert geenszins volledig te zijn. Aan de brochure kunt u geen rechten ontleen. Raadpleeg in voorkomende gevallen altijd de officiële teksten van het AIG Geschillenreglement, de toepasselijke regelingen en zo nodig de wet.



Bijlage 1



Model verzoek om arbitrage eengezinswoning / privé-gedeelte appartementsrecht* ¹⁾

Aan de directeur van de
Stichting Arbitrage Instituut GIW woningen
Postbus 548
3000 AM Rotterdam

(raadpleeg de handleiding alvorens dit formulier in te vullen)

De ondergetekende ²⁾

Naam _____

Adres _____

Postcode en woonplaats _____

Telefoon privé _____

zakelijk _____

verzoekt om arbitrage met betrekking tot de eengezinswoning / het privé-gedeelte van het
appartementsrecht* aan (adres) _____

te (postcode en woonplaats) _____

waarvoor een overeenkomst met toepasselijkheid van de GIW Garantie- en waarborgregeling
_____ is gesloten op _____ / _____ / _____ (datum) met: ³⁾

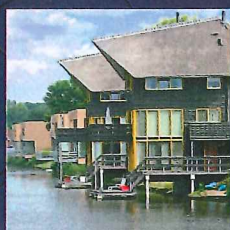
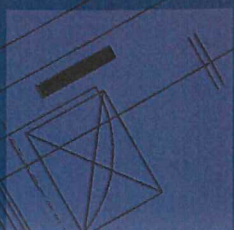
Naam (wederpartij) _____

Adres _____

Postcode en woonplaats ⁴⁾ _____

- Aan de verkrijger is een GIW waarborgcertificaat afgegeven met het nummer: _____
- De woning / het privé-gedeelte* is opgeleverd op _____ / _____ / _____ (datum) ⁵⁾

* Doorhalen wat niet van toepassing is.



- Ondergetekende heeft de volgende klachten: ⁶⁾

Klacht 1

Klacht 2

Klacht 3

- Vordering(en)

Ondergetekende verzoekt de arbiter van het AIG om de wederpartij te veroordelen tot: ⁷⁾

- ☐ Herstel op korte termijn van voornoemde gebreken.
- ☐ Betaling van vervangende schadevergoeding ten bedrage van € _____, dan wel een door arbiter in redelijkheid te bepalen bedrag.
- ☐ Betaling van aanvullende schadevergoeding ten bedrage van € _____, dan wel een door arbiter in redelijkheid te bepalen bedrag.
- ☐ Anders, namelijk:

Toelichting op de vordering(en): ⁸⁾



Als bijlagen bij dit verzoekschrift zijn genummerd en in viervoud gevoegd kopieën van: ⁹⁾

1. De overeenkomst.
2. Het GIW waarborgcertificaat.
3. Het proces-verbaal van oplevering.
4. De schriftelijke ingebrekestelling.
5. Overige correspondentie die met de wederpartij gevoerd is.
6. Bewijsstukken van de geleden schade (indien van toepassing).

Plaats en datum

Handtekening verzoeker ¹⁰⁾

Ondergetekende verklaart het verschuldigde griffiegeld van € 300,- (inclusief BTW) te hebben overgemaakt op rekeningnummer 11.58.69.247 ten name van de Stichting Arbitrage Instituut GIW woningen te Rotterdam onder vermelding van 'Arbitrageaanvraag d.d. ____ / ____ / ____ (datum invullen)' en het waarborgcertificaatnummer. ¹¹⁾ _____

Indien u prijs stelt op bemiddeling door de Aangesloten Organisatie, wordt u verzocht onderstaand hokje aan te kruisen.

- ☐ Ondanks mijn arbitrageverzoek maak ik nog graag gebruik van de mogelijkheid van bemiddeling door de Aangesloten Organisatie. Met het oog hierop geef ik het AIG toestemming om mijn arbitrageverzoek door te sturen aan de Aangesloten Organisatie.

Indien u geen prijs stelt op bemiddeling door de Aangesloten Organisatie, wordt u verzocht onderstaand hokje aan te kruisen.

- ☐ Ik heb er bezwaar tegen dat mijn arbitrageverzoek aan de Aangesloten Organisatie van het GIW wordt toegestuurd teneinde deze in staat te stellen alsnog een poging tot bemiddeling in het geschil tussen mij en de (bouw)ondernemer te doen.



Handleiding invullen 'verzoek om arbitrage eengezinswoning / privé-gedeelte appartementsrecht'.

1. Dit modelformulier kan zowel gebruikt worden voor een verzoek om arbitrage met betrekking tot een eengezinswoning als met betrekking tot het privé-gedeelte van een appartementsrecht.

Voor een verzoek om arbitrage met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementengebouw dient gebruik te worden gemaakt van het modelformulier 'verzoek om arbitrage gemeenschappelijke gedeelten appartementengebouw.'

2. In de aanhef vult u uw eigen persoonsgegevens en adres in. Als u (bouw)ondernemer bent, dan vult u uw zakelijke adresgegevens in. Tevens vult u het telefoonnummer in waarop u overdag bereikbaar bent.
3. Hier vult u de datum in waarop u de overeenkomst heeft gesloten. Een kopie van de overeenkomst dient bij het verzoekschrift gevoegd te worden. Voorts vult u hier de GIW Garantie- en waarborgregeling in die in de overeenkomst van toepassing is verklaard.
4. Hierna vult u de naam en het adres van de wederpartij in.
5. Vervolgens dient u het waarborgcertificaatnummer in te vullen, alsmede de datum van oplevering te vermelden. Kopieën van het waarborgcertificaat en het proces verbaal van oplevering dient u bij te voegen.
6. Hier dient u een duidelijke beschrijving te geven van uw klachten. Daarbij dient te worden aangegeven waaruit het geschil bestaat, wat de omvang van het geschil is en om welke gebreken het gaat, bijvoorbeeld 'Lekkage erker. Parket beschadigd'. Tevens moet u per klacht/gebrek een kopie bijvoegen van het schriftelijk verzoek aan de wederpartij om zijn/haar verplichtingen na te komen (bijvoorbeeld herstel van de gebreken) en van de eventuele reactie van de wederpartij. Hetzelfde geldt voor andere relevante stukken.
7. Vervolgens dient u een keuze te maken uit de mogelijke vorderingen die u in kunt stellen. Dat kunt u doen door het hokje voor de toepasselijke vordering aan te kruisen.

Het kan natuurlijk zijn dat er meerdere vorderingen ingesteld kunnen worden. Als er bijvoorbeeld waterschade is als gevolg van lekkage, dan kan er naast herstel tevens aanvullende schadevergoeding gevorderd worden voor de waterschade.

Ook is het mogelijk om in plaats van herstel vervangende schadevergoeding te vorderen ter hoogte van de werkelijke herstelkosten.

Als de verkrijger herstel van gebreken door de (bouw)ondernemer vordert, kan tevens om een dwangsom worden gevraagd. In de AIG brochure kunt u hier meer over lezen. Indien u een dwangsom wenst, dan dient u dit bij het vakje 'Anders, namelijk...' in te vullen.

Een dwangsom kan niet worden gevraagd als er uitsluitend betaling van een geldbedrag wordt gevorderd. Wordt er schadevergoeding gevorderd, dan kan er dus geen dwangsom worden gevraagd.



In plaats van de in het voorbeeldformulier genoemde vorderingen zijn alle in de wet genoemde hoofd- en neenvorderingen mogelijk, mits een dergelijke vordering verband houdt met het betreffende geschilpunt.

Raadpleeg voor meer achtergrondinformatie altijd deel II, paragraaf 2 van de AIG brochure.

8. Hier dient u een toelichting te geven op uw vordering(en). Als u bijvoorbeeld een vordering tot betaling van schadevergoeding heeft ingesteld, dan dient u die vordering hier nader toe te lichten en aan te geven waaruit de schade bestaat. Daarbij dient u - voor zover mogelijk - bewijsstukken van de geleden schade te overleggen.
9. Het verzoekschrift moet, samen met de bijlagen, in viervoud bij het AIG worden ingediend. Op grond van het Geschillenreglement moeten de bijlagen genummerd worden. Het verdient aanbeveling om daarbij tevens een overzicht van de genummerde bijlagen te maken en mee te sturen.
10. Na invulling van de plaats en datum van ondertekening dient het verzoekschrift ondertekend te worden, voordat u het indient.
11. Bij het indienen van het verzoek om arbitrage dient u een bedrag van € 300,- aan griffiegeld over te maken naar het in het formulier genoemde rekeningnummer van het AIG. Het griffiegeld dient uiterlijk 1 maand na indiening van het verzoek te zijn overgemaakt. Is dit niet het geval, dan kan de directeur van de Stichting het dossier sluiten.

Als u de bovengenoemde stappen heeft genomen, dient u het formulier met de bijlagen in viervoud en voldoende gefrankeerd op te sturen aan:

Aan de directeur van de
Stichting Arbitrage Instituut GIW woningen
Postbus 548
3000 AM Rotterdam



Bijlage 2



Model verzoek om arbitrage gemeenschappelijke gedeelten appartementengebouw

Aan de directeur van de
Stichting Arbitrage Instituut GIW woningen
Postbus 548
3000 AM Rotterdam

(raadpleeg de handleiding alvorens dit formulier in te vullen)

De ondergetekende ¹⁾

Naam

Adres

Postcode en woonplaats

Telefoon privé

zakelijk

verzoekt om arbitrage met betrekking tot het gemeenschappelijke gedeelte van het appartementengebouw
aan (adres)

te (postcode en woonplaats)

tegen:

Naam (wederpartij)

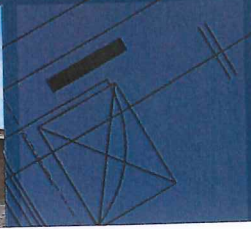
Adres

Postcode en woonplaats ²⁾

- Aan de Vereniging van Eigenaars (VvE) is een GIW waarborgcertificaat afgegeven met het nummer:

- De algemene oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten heeft plaatsgevonden op ³⁾

/ /



- Ondergetekende heeft de volgende klachten: ⁴⁾

Klacht 1

Klacht 2

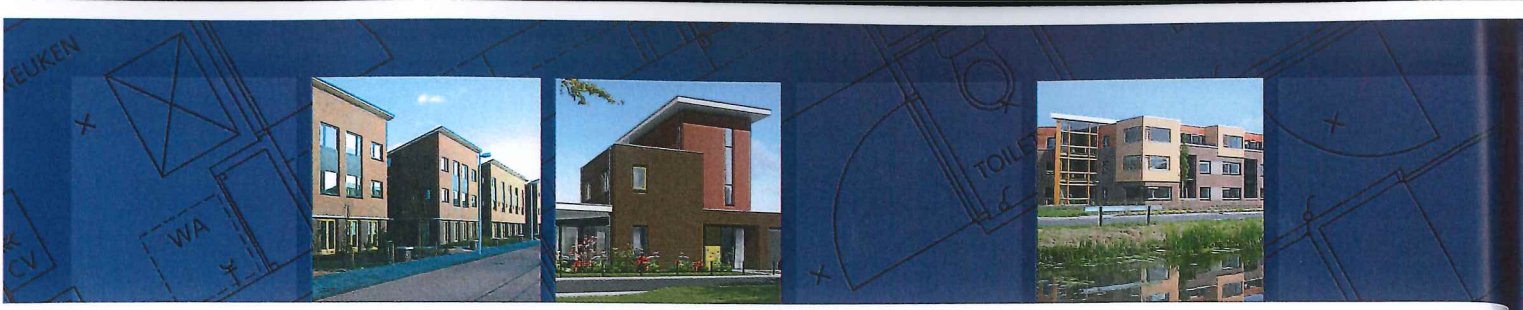
Klacht 3

- Vordering(en)

Ondergetekende verzoekt de arbiter van het AIG om de wederpartij te veroordelen tot: ⁵⁾

- ☐ Herstel op korte termijn van voornoemde gebreken.
- ☐ Betaling van vervangende schadevergoeding ten bedrage van € _____, dan wel een door arbiter in redelijkheid te bepalen bedrag.
- ☐ Betaling van aanvullende schadevergoeding ten bedrage van € _____, dan wel een door arbiter in redelijkheid te bepalen bedrag.
- ☐ Anders, namelijk: ⁶⁾

Toelichting op de vordering(en): ⁷⁾



Als bijlagen bij dit verzoekschrift zijn genummerd en in viervoud gevoegd kopieën van: ⁸⁾

1. Het GIW waarborgcertificaat.
2. Het proces-verbaal van oplevering.
3. De schriftelijke ingebrekestelling.
4. Overige correspondentie die met de wederpartij gevoerd is.
5. Bewijsstukken van de geleden schade (indien van toepassing).
6. De statuten en het reglement van de VvE (indien de VvE het verzoek om arbitrage indient).
7. Kopie van één der overeenkomsten met algemene voorwaarden.
8. Procesbesluit VvE.

Plaats en datum

Handtekening verzoeker ⁹⁾

Ondergetekende verklaart het verschuldigde griffiegeld van € 300,- (inclusief BTW) te hebben overgemaakt op rekeningnummer 11.58.69.247 ten name van de Stichting Arbitrage Instituut GIW woningen te Rotterdam onder vermelding van 'Arbitrageaanvraag d.d. ____ / ____ / ____ (datum invullen)' en het waarborgcertificaatnummer. ¹⁰⁾ _____

Indien u prijs stelt op bemiddeling door de Aangesloten Organisatie, wordt u verzocht onderstaand hokje aan te kruisen.

- ☐ Ondanks mijn arbitrageverzoek maak ik nog graag gebruik van de mogelijkheid van bemiddeling door de Aangesloten Organisatie. Met het oog hierop geef ik het AIG toestemming om mijn arbitrageverzoek door te sturen aan de Aangesloten Organisatie.

Indien u geen prijs stelt op bemiddeling door de Aangesloten Organisatie, wordt u verzocht onderstaand hokje aan te kruisen.

- ☐ Ik heb er bezwaar tegen dat mijn arbitrageverzoek aan de Aangesloten Organisatie van het GIW wordt toegestuurd teneinde deze in staat te stellen alsnog een poging tot bemiddeling in het geschil tussen mij en de (bouw)ondernemer te doen.



Handleiding invullen 'verzoek om arbitrage gemeenschappelijke gedeelten appartementengebouw'.

1. In de aanhef dient de aanvrager (de VvE of de (bouw)ondernemer) zijn/haar gegevens in te vullen.
2. Hierna vult u de naam en het adres van de wederpartij in.
3. Vervolgens dient u het nummer van het waarborgcertificaat in te vullen en de datum van algemene oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten. Kopieën van het waarborgcertificaat en van het proces verbaal van algemene oplevering dient u bij te voegen.
4. U dient hier aan te geven waarop het geschil betrekking heeft. Daarbij moeten de aard en omvang van eventuele gebreken waarop het geschil betrekking heeft worden omschreven.
5. Vervolgens dient u een keuze te maken uit de mogelijke vorderingen die u in kunt stellen door het toepasselijke hokje aan te kruisen.

Het kan natuurlijk zijn dat er meerdere vorderingen ingesteld kunnen worden. Als er bijvoorbeeld waterschade is als gevolg van lekkage, dan kan er naast herstel, tevens aanvullende schadevergoeding gevorderd worden voor de waterschade.

Ook is het mogelijk om in plaats van herstel vervangende schadevergoeding te vorderen ter hoogte van de werkelijke herstelkosten.

Als er herstel van gebreken wordt gevorderd, dan kan tevens om een dwangsom worden gevraagd. In de AIG brochure kunt u hier meer over lezen. Indien u een dwangsom wenst, dan dient u dit bij het vakje 'Anders, namelijk ...' in te vullen.

Een dwangsom kan niet worden gevraagd als er uitsluitend betaling van een geldbedrag wordt gevorderd. Vordert u alleen schadevergoeding dan kunt u dus geen dwangsom vragen.

Raadpleeg voor meer achtergrondinformatie altijd deel II, paragraaf 2 van de AIG brochure.

6. In plaats van de in het voorbeeldformulier genoemde vorderingen zijn alle in de wet genoemde hoofd- en nevenvorderingen mogelijk, mits een dergelijke vordering verband houdt met het betreffende geschilpunt.
7. Hier kunt u een toelichting geven op uw vordering. Als u bijvoorbeeld een vordering tot betaling van schadevergoeding heeft ingesteld, dan dient u hier aan te geven waaruit de schade bestaat. Daarbij dient u - voor zover mogelijk - bewijsstukken te overleggen waaruit de geleden schade blijkt.
8. Het verzoekschrift moet, samen met de bijlagen, in viervoud bij het AIG worden ingediend. Op grond van het Geschillenreglement moeten de bijlagen genummerd worden. Het verdient aanbeveling om daarbij tevens een overzicht van de genummerde bijlagen te maken en mee te sturen.



9. Na invulling van de plaats en datum van ondertekening dient het verzoekschrift ondertekend te worden, voordat u het indient. Over het algemeen zal het bestuur bevoegd zijn om de VvE te vertegenwoordigen. Het bestuur kan in dat geval het verzoekschrift ondertekenen.

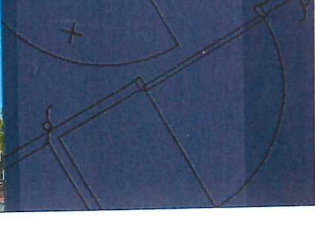
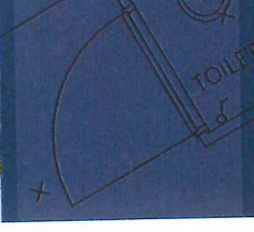
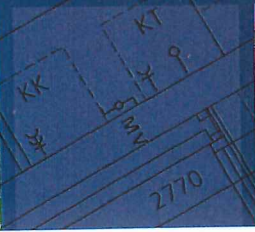
De statuten en het reglement van de VvE kunnen echter eisen dat het bestuur een machtiging van de vergadering van eigenaars nodig heeft om de VvE te vertegenwoordigen. In dat geval moet die machtiging worden overgelegd. Leest u de statuten en het reglement daarom zorgvuldig.

Wordt het verzoekschrift niet door het bestuur ingediend, dan is over het algemeen een machtiging van de vergadering van eigenaars en van het bestuur van de VvE vereist. Ook dit hangt echter af van de inhoud van de statuten en het reglement.

10. Bij het indienen van het verzoek om arbitrage dient u een bedrag van € 300,- aan griffiegeld over te maken naar het in het formulier genoemde rekeningnummer van het AIG. Het griffiegeld dient uiterlijk 1 maand na indiening van het verzoek te zijn overgemaakt. Is dit niet het geval, dan kan de directeur van de Stichting het dossier sluiten.

Tenslotte dient u het formulier met de bijlagen in viervoud en voldoende gefrankeerd op te sturen aan:

Aan de directeur van de
Stichting Arbitrage Instituut GIW woningen
Postbus 548
3000 AM Rotterdam



Bijlage 3



Model verzoek om opleveringsarbitrage eengezinswoning / privé-gedeelte appartementsrecht* ¹⁾

Aan de directeur van de
Stichting Arbitrage Instituut GIW woningen
Postbus 548
3000 AM Rotterdam

(raadpleeg de handleiding alvorens dit formulier in te vullen)

De ondergetekende ²⁾

Naam _____

Adres _____

Postcode en woonplaats _____

Telefoon privé _____

zakelijk _____

verzoekt om opleveringsarbitrage met betrekking tot de eengezinswoning / het privé-gedeelte van het appartementsrecht*
aan (adres) _____

te (postcode en woonplaats) _____

waarvoor een overeenkomst met toepasselijkheid van de GIW Garantie- en waarborgregeling

_____ is gesloten op (datum) ____ / ____ / ____ met: ³⁾ _____

Naam (wederpartij) _____

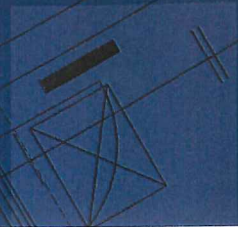
Adres _____

Postcode en woonplaats ⁴⁾ _____

- Aan de verkrijger is een GIW waarborgcertificaat afgegeven met het nummer: _____
- De woning / het privé-gedeelte* is opgeleverd op (datum) ____ / ____ / ____
- De hoogte van het bedrag van de bankgarantie / de depotstelling bij de notaris* bedraagt

€ _____ ⁵⁾

* Doorhalen wat niet van toepassing is.



• Het geschil heeft betrekking op: ⁶⁾

- ☐ De volgende gebreken geconstateerd bij oplevering:

- ☐ De volgende gebreken, die zijn ontstaan of geconstateerd binnen 3 maanden na oplevering:

- ☐ De opschorting door de verkrijger van de betaling van (een deel van) de 5% van de aanneemsom, welke in depot is gestort bij de notaris.

- ☐ Het handhaven van de bankgarantie die de (bouw)ondernemer gesteld heeft in plaats van het storten in depot bij de notaris van 5% van de aanneemsom.



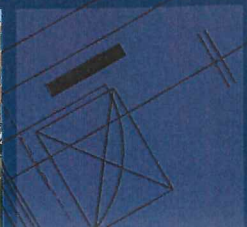
• **Vordering(en)**

Ondergetekende verzoekt de arbiter van het AIG om: ⁷⁾

- ☐ de wederpartij te veroordelen tot herstel op korte termijn van voornoemde gebreken.
- ☐ de wederpartij te veroordelen tot betaling van een vervangende schadevergoeding ten bedrage van € _____, dan wel een door arbiter in redelijkheid te bepalen bedrag.
- ☐ de wederpartij te veroordelen tot betaling van een aanvullende schadevergoeding ten bedrage van € _____, dan wel een door arbiter in redelijkheid te bepalen bedrag.
- ☐ voor recht te verklaren dat de resterende gebreken de opschorting van de betaling van het bedrag dat in depot bij de notaris is gestort niet rechtvaardigen. In het verlengde daarvan verzoekt ondergetekende de arbiter om de wederpartij te veroordelen tot uitbetaling uit het depot van een bedrag van € _____ ⁸⁾
- ☐ voor recht te verklaren dat de resterende gebreken het vasthouden van de volledige bankgarantie niet rechtvaardigen. In het verlengde daarvan verzoekt ondergetekende arbiter tot vrijgeving van de bankgarantie tot een bedrag van € _____ ⁸⁾
- ☐ anders, namelijk ⁹⁾

- ☐ het verzoek als een spoedopleveringsarbitrage te behandelen.

Toelichting op de vordering(en): ¹⁰⁾



Als bijlagen bij dit verzoekschrift zijn genummerd en in viervoud kopieën gevoegd van: ¹¹⁾

1. De overeenkomst.
2. Het GIW waarborgcertificaat.
3. Het proces-verbaal van oplevering.
4. De schriftelijke ingebrekestelling.
5. Overige correspondentie die met de wederpartij gevoerd is.
6. Bewijsstukken van de geleden schade (indien van toepassing).
7. Een schriftelijk bewijsstuk van de depotstelling bij de notaris of van de gestelde bankgarantie.

Plaats en datum

Handtekening verzoeker ¹²⁾

Ondergetekende verklaart het verschuldigde griffiegeld van € 300,- (inclusief BTW) te hebben overgemaakt op rekeningnummer 11.58.69.247 ten name van de Stichting Arbitrage Instituut GIW woningen te Rotterdam onder vermelding van 'Aanvraag opleveringsarbitrage d.d. ____ / ____ / ____ (datum invullen)' en het waarborgcertificaatnummer. ¹³⁾ _____



Handleiding invullen 'verzoek om opleveringsarbitrage eengezinswoning / privé-gedeelte appartementsrecht'.

1. Dit modelformulier kan zowel gebruikt worden voor opleveringsarbitrage met betrekking tot een eengezinswoning als opleveringsarbitrage met betrekking tot het privé-gedeelte van een appartementsrecht.

Is er sprake van gebreken aan gemeenschappelijke gedeelten van een appartementengebouw die geconstateerd zijn bij of binnen 3 maanden na oplevering dan moet de Vereniging van Eigenaars (VvE) desgewenst actie ondernemen.

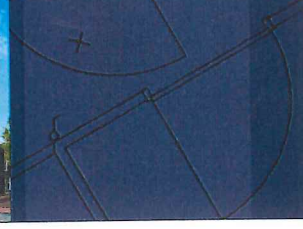
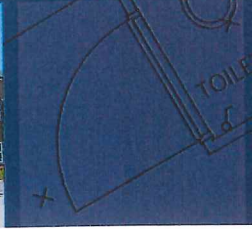
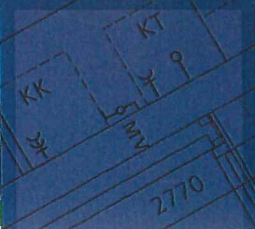
Voor een verzoek om opleveringsarbitrage met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten dient gebruik gemaakt te worden van het model *'Verzoek om opleveringsarbitrage gemeenschappelijke gedeelten appartementengebouw'*. Dit model is als bijlage 4 bij deze brochure opgenomen.

Omdat de VvE geen aanneemsom heeft betaald (dat hebben de eigenaren van de privé gedeelten ieder afzonderlijk gedaan) kan zij ook geen aanspraak maken op het 5% opschortingsrecht. Het verzoek om opleveringsarbitrage voor gemeenschappelijke gedeelten wijkt op dit punt dan ook af van het verzoek om opleveringsarbitrage voor een eengezinswoning / privé-gedeelte van een appartementsrecht.

2. In de aanhef vult u uw eigen persoonsgegevens en adres in. Als u (bouw)ondernemer bent, dan vult u uw zakelijke adresgegevens in. Tevens vult u het telefoonnummer in waarop u overdag bereikbaar bent.
3. Hier vult u de datum in waarop u de overeenkomst heeft gesloten. Een kopie van de overeenkomst dient bij het verzoekschrift gevoegd te worden. Voorts vult u hier de GIW Garantie- en waarborgregeling in die in de overeenkomst van toepassing is verklaard.
4. Hierna vult u de naam en het adres van de wederpartij in.
5. Vervolgens dient u het nummer van het waarborgcertificaat, de datum van oplevering en de hoogte van de depotstelling dan wel van de bankgarantie in te vullen. Kopieën van het waarborgcertificaat en van het proces verbaal van oplevering dient u bij te voegen.
6. U dient hier aan te geven waarop het geschil betrekking heeft door het toepasselijke hokje aan te kruisen. Daarbij moeten de aard en omvang van alle gebreken waarop het geschil betrekking heeft worden omschreven.

In de opleveringsarbitrage kunnen uitsluitend geschillen behandeld worden met betrekking tot gebreken die zijn geconstateerd bij of binnen 3 maanden na oplevering. Voorts komen geschillen over het bijbehorende 5% opschortingsrecht van de verkrijger voor opleveringsarbitrage in aanmerking. Andere geschillen komen niet voor opleveringsarbitrage in aanmerking.

Het is natuurlijk mogelijk dat het geschil zowel op genoemde gebreken als op het 5% opschortingsrecht van de verkrijger betrekking heeft. Eén en ander hangt immers met elkaar samen. In dat geval



kunnen beide relevante hokjes worden aangekruist, zodat het geschil in zijn totale omvang in één keer door de opleveringsarbiter van het AIG behandeld kan worden.

7. Vervolgens dient u een keuze te maken uit de mogelijke vorderingen die u in kunt stellen door het toepasselijke hokje aan te kruisen.

Het kan natuurlijk zijn dat er meerdere vorderingen ingesteld kunnen worden. Als er bijvoorbeeld waterschade is als gevolg van lekkage, dan kan er naast herstel, tevens aanvullende schadevergoeding gevorderd worden voor de waterschade.

Ook is het mogelijk om in plaats van herstel vervangende schadevergoeding te vorderen ter hoogte van de werkelijke herstelkosten.

Als de verkrijger herstel van gebreken door de (bouw)ondernemer vordert, dan kan tevens om een dwangsom worden gevraagd. In de AIG brochure kunt u hier meer over lezen. Indien u een dwangsom wenst, dan dient u dit bij het vakje 'Anders, namelijk ...' in te vullen.

Een dwangsom kan niet worden gevraagd als er uitsluitend betaling van een geldbedrag wordt gevorderd. Vordert u schadevergoeding, dan kunt u dat gedeelte van de vordering niet combineren met een dwangsom.

Raadpleeg voor meer achtergrondinformatie altijd deel II, paragraaf 2 van de AIG brochure.

8. Als er sprake is van resterende gebreken, dan kan de verkrijger zich op zijn opschortingsrecht beroepen met betrekking tot de laatste 5% van de aanneemsom. Rechtvaardigen de resterende gebreken niet de (gehele) opschorting van deze 5% dan kan de (bouw)ondernemer in dat geval vorderen dat het in depot bij de notaris gestorte bedrag (geheel of gedeeltelijk) wordt uitbetaald of dat de bankgarantie (geheel of gedeeltelijk) wordt vrijgegeven. Tevens kan de (bouw)ondernemer in dat geval vanaf 3 maanden na oplevering de wettelijke rente vorderen over het ten onrechte opgeschorte bedrag. Dit kan bij het vakje 'Anders, namelijk ...' worden ingevuld.
9. In plaats van de in het voorbeeldformulier genoemde vorderingen zijn alle in de wet genoemde hoofd- en nevenvorderingen mogelijk, mits een dergelijke vordering verband houdt met het betreffende geschilpunt.
10. Hier kunt u een toelichting geven op uw vordering. Als u bijvoorbeeld een vordering tot betaling van schadevergoeding heeft ingesteld, dan dient u hier aan te geven waaruit de schade bestaat. Daarbij dient u - voor zover mogelijk - bewijsstukken te overleggen waaruit de geleden schade blijkt.
11. Het verzoekschrift moet, samen met de bijlagen, in viervoud bij het AIG worden ingediend. Op grond van het Geschillenreglement moeten de bijlagen genummerd worden. Het verdient aanbeveling om daarbij tevens een overzicht van de genummerde bijlagen te maken en mee te sturen.
12. Na invulling van de plaats en datum van ondertekening dient het verzoekschrift ondertekend te worden, voordat u het indient.



13. Bij het indienen van het verzoek om arbitrage dient u een bedrag van € 300,- aan griffiegeld over te maken naar het in het formulier genoemde rekeningnummer van het AIG. Het griffiegeld dient uiterlijk 1 maand na indiening van het verzoek te zijn overgemaakt. Zolang het griffiegeld niet is ontvangen, wordt het verzoek niet in behandeling genomen.

Tenslotte dient u het formulier met de bijlagen in viervoud en voldoende gefrankeerd op te sturen aan:

Aan de directeur van de
Stichting Arbitrage Instituut GIW woningen
Postbus 548
3000 AM Rotterdam



Bijlage 4



Model verzoek om opleveringsarbitrage gemeenschappelijke gedeelten appartementengebouw

Aan de directeur van de
Stichting Arbitrage Instituut GIW woningen
Postbus 548
3000 AM Rotterdam

(raadpleeg de handleiding alvorens dit formulier in te vullen)

De ondergetekende ¹⁾

Naam

Adres

Postcode en woonplaats

Telefoon privé

zakelijk

verzoekt om opleveringsarbitrage met betrekking tot het gemeenschappelijke gedeelte van het appartementengebouw

aan (adres)

te (postcode en woonplaats)

tegen:

Naam (wederpartij)

Adres

Postcode en woonplaats ²⁾

- Aan de Vereniging van Eigenaars (VvE) is een GIW waarborgcertificaat afgegeven met het nummer:

- De algemene oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten heeft plaatsgevonden op ³⁾

____ / ____ / ____



• Het geschil heeft betrekking op: ⁴⁾

☐ De volgende gebreken geconstateerd bij oplevering:

☐ De volgende gebreken, die zijn ontstaan of geconstateerd binnen 3 maanden na oplevering:

• Vordering(en)

Ondergetekende verzoekt de arbiter van het AIG om: ⁵⁾

- ☐ de wederpartij te veroordelen tot herstel op korte termijn van voornoemde gebreken.
- ☐ de wederpartij te veroordelen tot betaling van een vervangende schadevergoeding ten bedrage van € _____, dan wel een door arbiter in redelijkheid te bepalen bedrag.
- ☐ de wederpartij te veroordelen tot betaling van een aanvullende schadevergoeding ten bedrage van € _____, dan wel een door arbiter in redelijkheid te bepalen bedrag.
- ☐ anders, namelijk ⁶⁾

☐ het verzoek als een spoedopleveringsarbitrage te behandelen.

Toelichting op de vordering(en): ⁷⁾



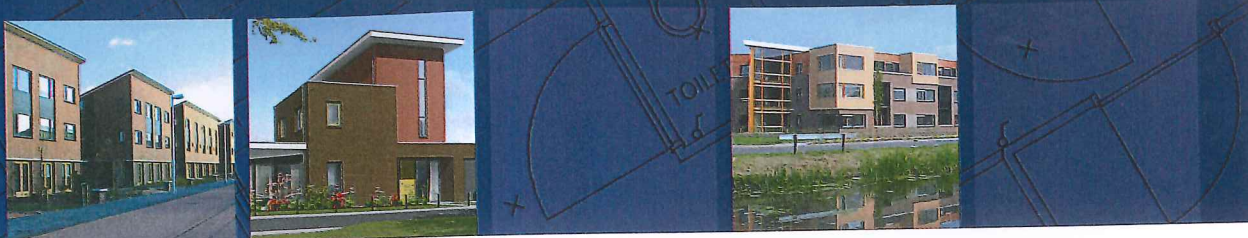
Als bijlagen bij dit verzoekschrift zijn genummerd en in viervoud kopieën gevoegd van: ⁸⁾

1. Het GIW waarborgcertificaat dat aan de VvE is afgegeven.
2. De statuten en het reglement van de VvE (indien de VvE het verzoek indient).
3. Het proces-verbaal van oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.
4. De schriftelijke ingebrekestelling.
5. Overige correspondentie die met de wederpartij gevoerd is.
6. Bewijsstukken van de geleden schade (indien van toepassing).
7. Procesbesluit VvE.

Plaats en datum

Handtekening verzoeker ⁹⁾

Ondergetekende verklaart het verschuldigde griffiegeld van € 300,- (inclusief BTW) te hebben overgemaakt op rekeningnummer 11.58.69.247 ten name van de Stichting Arbitrage Instituut GIW woningen te Rotterdam onder vermelding van 'Aanvraag opleveringsarbitrage d.d. ____ / ____ / ____ (datum invullen)' en het waarborgcertificaatnummer. ¹⁰⁾ _____



Handleiding invullen 'verzoek om opleveringsarbitrage gemeenschappelijke gedeelten appartementen-gebouw'.

1. In de aanhef dient de aanvrager (de VvE of de (bouw)ondernemer) zijn/haar gegevens in te vullen.
2. Hierna vult u de naam en het adres van de wederpartij in.
3. Vervolgens dient u het nummer van het waarborgcertificaat in te vullen en de datum van algemene oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten. Kopieën van het waarborgcertificaat en van het proces verbaal van algemene oplevering dient u bij te voegen.
4. U dient hier aan te geven waarop het geschil betrekking heeft. Daarbij moeten de aard en omvang van alle gebreken waarop het geschil betrekking heeft worden omschreven.

Omdat de VvE geen aanneemsom heeft betaald (dat hebben de individuele appartementseigenaars gedaan), kan zij ook geen beroep doen op het 5% opschortingsrecht. In de opleveringsarbitrage met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten van een appartementengebouw kunnen daarom uitsluitend geschillen behandeld worden met betrekking tot gebreken die zijn geconstateerd bij of binnen 3 maanden na oplevering.

5. Vervolgens dient u een keuze te maken uit de mogelijke vorderingen die u in kunt stellen door het toepasselijke hokje aan te kruisen.

Het kan natuurlijk zijn dat er meerdere vorderingen ingesteld kunnen worden. Als er bijvoorbeeld waterschade is als gevolg van lekkage, dan kan er naast herstel, tevens aanvullende schadevergoeding gevorderd worden voor de waterschade.

Ook is het mogelijk om in plaats van herstel vervangende schadevergoeding te vorderen ter hoogte van de werkelijke herstelkosten.

Als er herstel van gebreken wordt gevorderd, dan kan tevens om een dwangsom worden gevraagd. In de AIG brochure kunt u hier meer over lezen. Indien u een dwangsom wenst, dan dient u dit bij het vakje 'Anders, namelijk ...' in te vullen.

Een dwangsom kan niet worden gevraagd als er uitsluitend betaling van een geldbedrag wordt gevorderd. Vordert u schadevergoeding dan kunt u dat gedeelte van de vordering niet combineren met een dwangsom.

Raadpleeg voor meer achtergrondinformatie altijd deel II, paragraaf 2 van de AIG brochure.

6. In plaats van de in het voorbeeldformulier genoemde vorderingen zijn alle in de wet genoemde hoofd- en nevenvorderingen mogelijk, mits een dergelijke vordering verband houdt met het betreffende geschilpunt.



7. Hier kunt u een toelichting geven op uw vordering. Als u bijvoorbeeld een vordering tot betaling van schadevergoeding heeft ingesteld, dan dient u hier aan te geven waaruit de schade bestaat. Daarbij dient u - voor zover mogelijk - bewijsstukken te overleggen waaruit de geleden schade blijkt.
8. Het verzoekschrift moet, samen met de bijlagen, in viervoud bij het AIG worden ingediend. Op grond van het Geschillenreglement moeten de bijlagen genummerd worden. Het verdient aanbeveling om daarbij tevens een overzicht van de genummerde bijlagen te maken en mee te sturen.
9. Na invulling van de plaats en datum van ondertekening dient het verzoekschrift ondertekend te worden, voordat u het indient. Als de VvE het verzoekschrift indient, dan dient het verzoekschrift te worden ingediend door iemand die daartoe bevoegd is. Over het algemeen zal het bestuur bevoegd zijn om de VvE te vertegenwoordigen. Het bestuur kan in dat geval het verzoekschrift ondertekenen.

De statuten en het reglement van de VvE kunnen echter eisen dat het bestuur een machtiging van de vergadering van eigenaars nodig heeft om de VvE te vertegenwoordigen. In dat geval moet die machtiging worden overgelegd. Leest u de statuten en het reglement daarom zorgvuldig.

Wordt het verzoekschrift niet door het bestuur ingediend, dan is over het algemeen een machtiging van de vergadering van eigenaars en van het bestuur van de VvE vereist. Ook dit hangt echter af van de inhoud van de statuten en het reglement.

10. Bij het indienen van het verzoek om arbitrage dient u een bedrag van € 300,- aan griffiegeld over te maken naar het in het formulier genoemde rekeningnummer van het AIG. Het griffiegeld dient uiterlijk 1 maand na indiening van het verzoek te zijn overgemaakt. Zolang het griffiegeld niet is ontvangen, wordt het verzoek niet in behandeling genomen.

Tenslotte dient u het formulier met de bijlagen in viervoud en voldoende gefrankeerd op te sturen aan:

Aan de directeur van de
Stichting Arbitrage Instituut GIW woningen
Postbus 548
3000 AM Rotterdam



Checklist A

Is een geschil rijp voor een procedure bij het AIG?

Om te beoordelen of een eventueel geschil rijp is voor een procedure bij het AIG dient u voor uzelf de volgende vragen te beantwoorden.

- **Bent u verkrijger, volg dan de volgende stappen.**

1. Heeft u een geschil met de (bouw)ondernemer naar aanleiding van een overeenkomst, waarin de GIW Garantie- en waarborgregeling van toepassing is verklaard en/of de geschillenregeling van het AIG is overeengekomen?
2. Is het AIG in de overeenkomst bevoegd verklaard om over dergelijke geschillen te oordelen?
3. Heeft u de (bouw)ondernemer schriftelijk gesommeerd om alsnog binnen een bepaalde termijn aan zijn verplichtingen te voldoen?
4. Luiden de antwoorden op de voorgaande vragen bevestigend en blijft de (bouw)ondernemer in gebreke met het nakomen van zijn verplichtingen, dan kunt u een verzoek om arbitrage indienen bij het AIG.

- **Bent u (bouw)ondernemer, volg dan de volgende stappen.**

1. Heeft u een geschil naar aanleiding van een overeenkomst, waarin de GIW Garantie- en waarborgregeling van toepassing is verklaard en/of de geschillenregeling van het AIG is overeengekomen?
2. Is het AIG in de overeenkomst bevoegd verklaard om over dergelijke geschillen te oordelen?
3. Heeft u de verkrijger schriftelijk gesommeerd om alsnog binnen een bepaalde termijn aan zijn/haar verplichtingen te voldoen?
4. Heeft u de verkrijger bij aangetekende brief met bericht handtekening retour een termijn van een maand gesteld om aan te geven of hij/zij het geschil door het AIG of door de gewone rechter wil laten beslechten?
5. Luiden de antwoorden op de voorgaande vragen bevestigend en heeft de verkrijger ingestemd met beslechting van het geschil door het AIG of heeft de verkrijger niet tijdig gereageerd, dan kunt u een verzoek om arbitrage bij het AIG indienen.



Checklist B

Welke procedure moet worden opgestart?

In onderstaand schematisch overzicht wordt aangegeven welke procedure voor welk geschil opgestart moet worden.

Onderwerp geschil	Procedure
Geschillen uit hoofde van een overeenkomst, waarin de GIW Garantie- en waarborgregeling van toepassing is verklaard en/of de geschillenregeling van het AIG is overeengekomen?	bodemprocedure
Spoedeisende geschillen	spoedarbitrage
Spoedeisende geschillen waarin een voorlopige voorziening nodig is	voorlopige voorziening
Gebreken geconstateerd bij of binnen 3 maanden na oplevering	opleveringsarbitrage
Het 5% opschortingsrecht van de verkrijger	opleveringsarbitrage



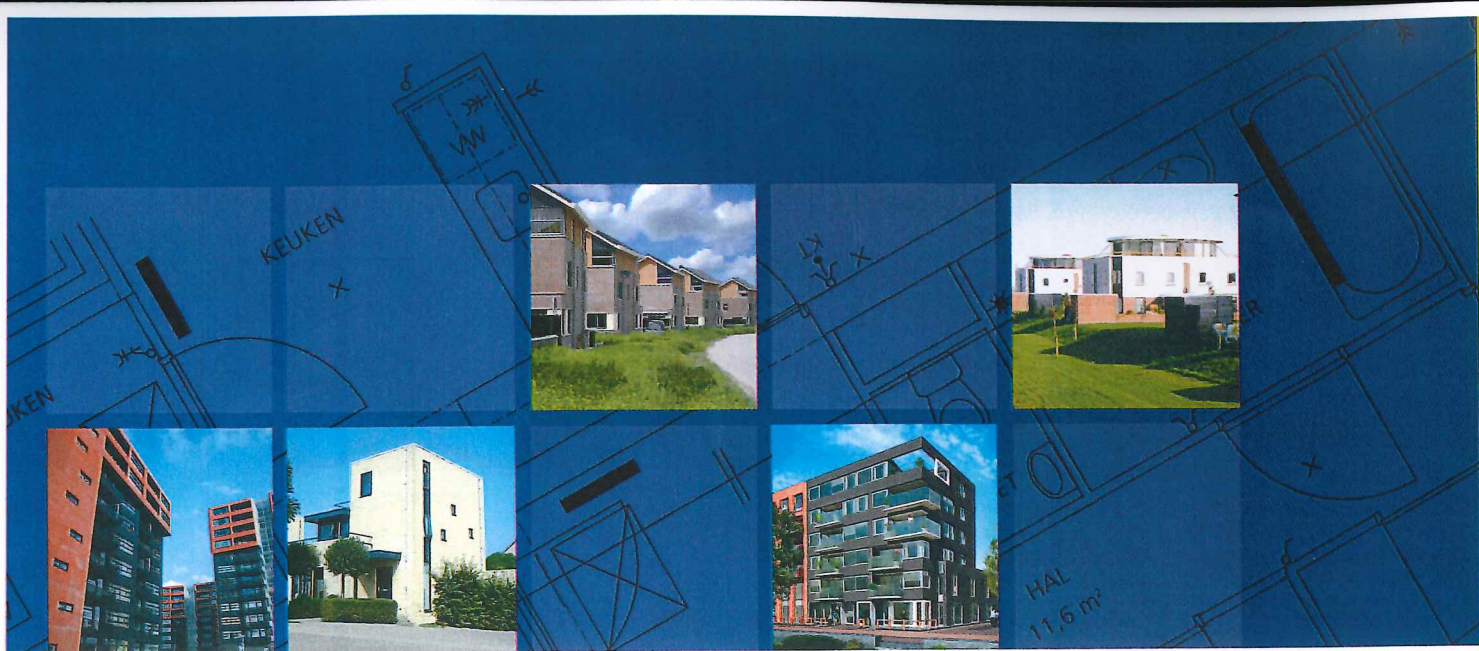
© 2007 Stichting Arbitrage Instituut GIW woningen

Januari 2007

Lay-out: Berkhout Grafische Ontwerpen, Harmelen

Druk: Koninklijke De Swart, Den Haag

Bindwerk: Boekbinderij Bosboom, Den Haag



ARBITRAGE INSTITUUT
GIW WONINGEN



Arbitrage Instituut GIW woningen
Kruisplein 25 3014 DB Rotterdam
Postbus 548 3000 AM Rotterdam
Telefoon (010) 799 90 80
Fax (010) 433 25 72
E-mail: info@arbitrageinstituut.nl
Website: www.arbitrageinstituut.nl