

Stichting tot Bevordering der Notariële Wetenschap



Tijd voor matiging van de boete bij koop van een woning?

1. Boetebeding in koopakten

Bij de koop van woningen is het gebruikelijk dat in de koopakte een boetebeding is opgenomen voor het geval een partij niet aan zijn verplichtingen voldoet. De meest gebruikte modelkoopakte is het zogenoemde NVM-model.¹ De daarin opgenomen bepaling luidt als volgt:

“11.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.”²

Op 16 februari 2026 kwam het Centraal Bureau voor de Statistiek met het persbericht dat de gemiddelde koopprijs voor een woning in 2025 maar liefst € 480.000 bedroeg.³ Dit zou betekenen dat de gemiddelde boete in geval van een tekortkoming € 48.000 bedraagt. De vraag is of een dergelijk hoog boetebedrag in de huidige markt nog wel maatschappelijk aanvaardbaar is. De boete zal volgens ons eerder geaccepteerd worden door de in gebreke gebleven partij wanneer de hoogte van de boete meer in overeenstemming zou zijn met de schade dan thans het geval is of in ieder geval lijkt te zijn. Anders gezegd: zou de boetebepaling niet meer ‘maatwerk’ moeten zijn, in die zin dat zij beter aansluit bij de werkelijke schade die de wederpartij van de wanpresterende partij (door de wanprestatie) lijdt? Naar onze mening zou (meer) ‘maatwerk’ een deel van de procedures over matiging van boetes kunnen voorkomen en daarmee potentieel langlopende kostbare geschillen in de kiem kunnen smoren.

In het navolgende bespreken wij (kort) het wettelijk systeem van schadevergoeding en boetes bij niet-nakoming (artt. 6:91-94 BW). Uitgangs-

punt is dat de rechter slechts bij hoge uitzondering een contractuele boete mag matigen. Niettemin laat de praktijk zien dat dit toch meer dan incidenteel plaatsvindt. Daarna doen wij een voorstel voor een meer maatwerk-boetebeding dat beoogt te voorkomen dat boetes in absolute zin te hoog zijn en tevens discussies over matiging zoveel mogelijk voorkomt.

Wij beperken ons tot de koop waarop art. 7:2 lid 1 BW van toepassing is (de koop van een woning door een particulier). Volgens ons hebben juist partijen bij dit soort transacties geen behoefte aan langlopende en dure juridische geschillen.

2. Boetes, schadevergoeding en de wet

Het boetebeding is een accessoire verbintenis die is toegevoegd aan een hoofdverbintenis. Een boete is – net als schadevergoeding – uitsluitend verschuldigd bij een toerekenbare tekortkoming (wanprestatie), niet bij elke niet-nakoming derhalve.⁴ Bij de koop van een woning verplicht het boetebeding tot betaling van een geldbedrag bij niet-nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst.

1. Formeel: Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2021). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
2. Zie over deze bepalingen J.J. Dammingh, Het boetebeding bij de koop van een woning, *WPNR* 2013/6976.
3. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/08/koopwoning-kostte-gemiddeld-480-duizend-euro-in-2025#:~:text=In%202025%20was%20de%20gemiddelde%20transactieprijs%20van%20een,Kerkrade%20het%20minst%20met%20gemiddeld%20270%20duizend%20euro> (ingezien 18 februari 2026).
4. Asser/Sieburgh 6-I 2024/414.

Doorgaans wordt een boetebeding om twee redenen in de koopakte opgenomen. Om te beginnen spoort een boetebeding partijen aan tot nakoming van hun verplichtingen uit de koopovereenkomst. Anderzijds werkt het boetebeding als een 'strafbepaling' voor niet-nakoming.⁵ Deze tweeledige werking van het boetebeding heeft niet het beoogde effect als de boete te laag wordt vastgesteld. Een boetebeding kan tot gevolg hebben, dat een langdurige en kostbare strijd over de vraag naar de omvang van de schade bij wanprestatie achterwege blijft. Dit effect wordt volgens ons echter niet bereikt als het boetebeding leidt tot een dusdanig exorbitant hoog boetebedrag dat het aantrekkelijk is voor de schuldenaar de rechter te verzoeken tot matiging van de boete ingevolge art. 6:94 lid 1 BW over te gaan. Voor het geval dat in de overeenkomst een boetebeding is opgenomen, bevat de wet ten aanzien daarvan een aantal bepalingen van regelend recht (artt. 6:91-94 BW). Enkele van de uitgangspunten van de wettelijke regeling zijn:

- Het is niet mogelijk zowel nakoming van de overeenkomst te vorderen als schadevergoeding;
- Boete treedt in de plaats van schadevergoeding op grond van de wet wegens niet-nakoming;
- Boete én schadevergoeding is niet mogelijk als dit niet is overeengekomen;
- De regeling is van regelend recht, de bevoegdheid van de rechter tot matiging van de boete kan echter niet contractueel worden uitgesloten (art. 6:94 lid 3 BW).⁶

Een belangrijk aspect van de wettelijke regeling van het boetebeding is al signaleerd: de bevoegdheid tot matiging van de boete door de rechter. Ingevolge art. 6:94 lid 1 BW kan een bedongen boete door de rechter op verzoek van de schuldenaar worden gematigd indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist. Deze maatstaf noopt de rechter tot terughoudendheid. De rechter mag pas van zijn bevoegdheid tot matiging gebruik maken als onverkorte toepassing van het boetebeding in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat leidt. Hierbij zal niet alleen moeten worden gelet op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, maar ook op de aard van de overeenkomst, de inhoud en de strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen. De omstandigheden van het geval zijn uiteindelijk beslissend, en niets verhindert de rechter om in dat verband gewicht toe te kennen aan de hoedanigheid van partijen.⁷ Procedures over matiging van verbeurde boetes komen regelmatig voor, zo blijkt uit empirisch onderzoek van Pieter Wolters uit 2017.⁸ Hoewel ons geen recen-

ter onderzoek bekend is, zien wij geen aanwijzingen dat het aantal procedures de afgelopen jaren kleiner is geworden.

Een voorbeeld van een geval waarin de rechter de boete matigde, is een uitspraak van het hof Den Bosch van 5 december 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:4063. In deze zaak speelde kort weergegeven het volgende. Verkoper verkocht op 6/7 september 2021 zijn woning aan koper voor een koopprijs van € 232.500. De akte van levering had gepasseerd moeten worden op 15 oktober 2021. Koper diende uiterlijk op 30 september 2021 een bankgarantie te stellen of een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopprijs. Vast kwam te staan dat de koper toerekenbaar te kort is geschoten in deze verplichting. Op 17 november 2021 verkocht verkoper de woning vervolgens aan een derde voor € 232.500 (dezelfde prijs dus). Op 22 november 2021 ontbond verkoper de koopovereenkomst met de (eerste) koper wegens toerekenbare tekortkoming. De levering van de woning aan de derde heeft plaatsgevonden bij leveringsakte van 1 december 2021. Verkoper eiste vervolgens de boete op van de wanpresterende (eerste) koper. Het hof Den Bosch zag aanleiding tot matiging van de boete. De omstandigheden die hierbij een rol speelden zijn verkort weergegeven:

- Een boete van 10% van de koopsom vertegenwoordigt in het algemeen voor particulieren een aanzienlijk bedrag;
- Bij de totstandkoming van de koopovereenkomst is niet onderhandeld over de hoogte van de contractuele boete;
- De financiële schade die verkoper heeft geleden door de niet-nakoming van koper is relatief beperkt. De schade is beperkt tot de aan het bezit van de woning verbonden lasten over de periode van 15 oktober 2021 tot 1 december 2021;

5. Asser/Sieburgh 6-I 2024/414.

6. Asser/Sieburgh 6-I 2024/423.

7. HR 13 juli 2021, ECLI:NL:HR:2012:BW4986, NJ 2012/459. In dit arrest ging het om een contractuele boete ter hoogte van 10% van de koopprijs in een koopakte voor een woning op basis van het NVM-model. De Hoge Raad bevestigde hierbij zijn arrest van 27 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ6638, NJ 2007/262.

8. P.T.J. Wolters, 'De matiging van boetebedingen bij koopovereenkomsten ten aanzien van onroerende zaken', WPNR 2017/7136.

- Het enkele feit dat de financiële schade lager is dan het bedrag van de boete, brengt op zichzelf niet mee dat toepassing van een boetebeding in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat leidt;
- Niet is komen vast te staan dat aan de zijde van koper sprake was van onwil om de verplichtingen uit de koopovereenkomst na te komen. Het heeft er eerder de schijn van dat koper mede door onervarenheid niet voldoende voortvarend heeft gehandeld bij het verkrijgen van een taxatierapport;
- Verkoper heeft zich niet coöperatief opgesteld door een door de koper ingeschakelde tweede taxateur niet in de woning toe te laten en door op 22 oktober 2021 te weigeren om met koper in overleg te treden. Dit laat overigens onverlet dat de tekortkoming van koper uiteindelijk aan hemzelf moet worden toegerekend.

Dit alles is voor het hof voldoende reden de boete te matigen van € 23.500 tot € 15.000 (= 6,45% van de koopprijs).

De argumenten van het hof overziende, concluderen wij dat in de huidige markt met al zijn spanningen en tijdrovende procedures rond financieringen de kans op boetes voor een koper aanzienlijk is, terwijl de schade bij de verkoper relatief beperkt is. Wij menen dat dit niet gewenst is en leidt tot onnodige en onbedoelde procedures over de matiging van verbeurde boetes. Boetebepalingen zijn bedoeld als ‘clean cut’, geen precieze schadeberekening, maar een snelle en eenvoudige afdoening van de gevolgen van een toerekenbare tekortkoming.⁹

3. Een voorstel tot maatwerk bij boeteclausules

Hoe zou het door ons geconstateerde probleem – namelijk dat boetes te hoog zijn en vaak tot discussie en procedures over matiging leiden – kunnen worden aangepakt? De kern van de oplossing wordt volgens ons gegeven door het hof Den Bosch in de hiervoor besproken uitspraak. Drie van de overwegingen voor matiging van de boete zijn dat een boete van 10% van de koopprijs veel geld is, dat over het boetebeding niet is onderhandeld en dat de verkoper weinig schade heeft geleden. Als wij deze drie aspecten bij elkaar nemen, zou ons advies zijn de boete in het boetebeding standaard op 5% te stellen, met de keuzemogelijkheid voor een ander percentage.¹⁰ Geprojecteerd op het hiervoor al aangehaalde art. 11.2 van het NVM-model zou dat er als volgt uit kunnen zien:

11.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst

*op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van **vijf procent (5%)**/ _____ procent (___%) (doorhalen wat niet van toepassing is) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.*

Het voordeel van deze door ons voorgestelde bepaling is dat dan bij de onderhandelingen tussen koper en verkoper wel stilgestaan moet worden bij de hoogte van de eventueel verschuldigde boete. Een boete van 10% van de koopprijs lijkt ons niet meer van deze tijd. Die 10% paste wellicht in een tijd waarin de koopprijzen van woningen de helft waren van de prijzen van nu. Daarentegen is aannemelijk dat de schade de afgelopen jaren eerder lager is geworden dan groter. Dit heeft te maken met de al genoemde spanning op de woningmarkt, de grote vraag maakt dat een woning snel weer verkocht is als de koop wordt ontbonden. Ook is de rente veel lager dan toen de 10% standaard werd. Als bijkomend voordeel van een verlaging van het boetepercentage zien wij de kans dat langdurige matigingsprocedures voorkomen worden, de ‘clean cut’, zoals hiervoor genoemd, wordt meer realiteit.

Wat ook niet mag worden vergeten is dat de boete volgens het geciteerde art. 11.2 van het NVM-model een ontsnappingsmechanisme kent: als de werkelijke schade groter is dan de bedongen boete, moet de werkelijke schade worden vergoed. Het is dus niet zo dat verlaging van het boetepercentage leidt tot niet-vergoede schade voor de wederpartij. Het betekent alleen dat die schade moet worden aangetoond.

9. Asser/Sieburgh 6-I 2024/425.

10. Wij realiseren ons dat dit percentage arbitrair is, een helder rond percentage lijkt ons gewenst.

3. Tot slot

Boeteclausules in koopakten voor woningen staan al vele jaren op 10%. Over dit percentage wordt zelden of nooit onderhandeld. Niet gek ook, bij de koop van een woning gaan beide partijen ervan uit dat zij zullen nakomen, iets anders vinden zij doorgaans ondenkbaar. De praktijk leert echter dat het soms wel fout gaat. De boete van 10% is dan onder de huidige marktomstandigheden te veel. Dit leidt bijna automatisch tot procedures over matiging van de verbeurde boete. Dit is niet in het belang van koper en verkoper. Een

lager percentage zou daarom in de praktijk kunnen leiden tot eerdere aanvaarding van de verbeurde boete en het voorkomen (of een snellere afhandeling) van geschillen. De functies van de boete (aansporing tot nakoming en strafbepaling) lijden hier niet onder. Als de werkelijke schade groter is dan de boete, blijft het namelijk altijd mogelijk om de werkelijke schade vergoed te krijgen.

Mr. dr. T.F.H. Reijnen*

Mr. drs. B.N. Takken LLM**

* VU Amsterdam en FBN Juristen.
(t.f.h.reijnen@vu.nl)

** Juridisch adviseur KNB en docent verbonden aan de VU.
(b.n.takken@vu.nl).
(de bijdrage van Takken is op persoonlijke titel geschreven).