

HANDBOEK BOUWRECHT

Handboek Bouwrecht

Kurt DEKETELAERE
Marco SCHOUPS
Alain-Laurent VERBEKE

Derde herziene editie

Volume 1



INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Handboek Bouwrecht

Kurt Deketelaere, Marco Schoups en Alain-Laurent Verbeke

© 2022 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-0973-8

D/2022/7849/127

NUR 822

Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV

Lay-out: Crius Group, Hulshout

Omslagontwerp: Danny Juchtmans / www.dsigngraphics.be

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op www.stradalex.com en www.jurisquare.be.

VOORWOORD

Voor u ligt de derde en volledig herziene editie van het *Handboek Bouwrecht*. De uitgangspunten en invalshoek zijn dezelfde gebleven als in de eerste editie, maar wij kunnen u ook enkele nieuwigheden voorstellen.

Het handboek gaat over bouwen en recht. Bouwrecht is een functioneel rechtsdomein dat put uit alle takken van het recht, zowel publiek recht als privaatrecht, zowel fiscaal recht als sociaal recht, zowel strafrecht als vennootschapsrecht, verzekeringsrecht en intellectuele-eigendomsrecht. Onze ambitie is opnieuw om u een omvattend multidisciplinair boek aan te bieden waarin alle mogelijke juridische aspecten van het bouwgebeuren, in de ruime zin van het woord, worden toegelicht.

Het bouwgebeuren bevat voor ons drie elementen, die wij elk afzonderlijk beschouwen als deel uitmakend van het bouwrecht, maar die ook samen bekeken een continuüm vormen dat het bouwproces van begin tot einde vorm geeft.

Het eerste element is de grond waarop eventueel wordt gebouwd. In tweede instantie is er de activiteit en het proces van het bouwen zelf. En ten slotte is er het afgewerkte product, het gebouw.

Grond, bouwen en gebouw; elk apart en alle drie samen vormen zij het bouwrecht waarover wij het in dit boek hebben.

De multidisciplinaire benadering van het *Handboek* wordt ook in deze derde editie verder uitgebouwd. De vele juridische aspecten van het bouwrecht doorheen de verschillende rechtstakken komen aan bod. Wij beperken ons vanzelfsprekend niet tot de *summa divisio* publiek recht en privaat recht, maar gaan verder in de analyse.

De auteurs zijn experts in een van deze vele gevarieerde materies, zodat het Handboek ondanks de enorme variatie toch een *state of the art*-analyse brengt voor elk domein.

Voor het eerst hebben we de materie moeten onderbrengen in twee volumes. Daarom is de volgorde van onderverdeling van de verschillende rechtstakken een beetje gewijzigd tegenover de vorige edities. We wilden immers twee volumes van vergelijkbare omvang kunnen aanbieden.

In het eerste volume komen er negen delen aan bod. Vooreerst drie delen over de voorbereidende fase van het bouwgebeuren: bouwen en milieurecht, bouwen en administratief recht en bouwen en energierecht.

Dan volgen de eerste zes delen van de uitvoeringsfase met de delen over bouwen en goederenrecht, bouwen en consumentenrecht, bouwen en intellectuele rechten, bouwen en vennootschapsrecht, bouwen en notarieel recht, bouwen en fiscaal recht.

Volume 2 bestaat uit vijf delen. De kern van dit volume vormt het zeer substantiële deel over bouwen, contracten en aansprakelijkheid, waarin de uitvoeringsfase en de eindfase nauw met elkaar verbonden zijn. Dan volgt het deel over bouwen en sociaal recht. We eindigen met de eindfase waarin de delen over bouwen en verzekeringsrecht, bouwen en strafrecht en tot slot bouwen en procesrecht grondig worden besproken.

INBEDDING

Het boek is ingebed in de werking van het Interuniversitair en Intradisciplinair centrum voor bouwrecht en onroerend goed (voorheen het centrum voor bouwrecht) onder leiding van Kurt Deketelaere en Alain-Laurent Verbeke, samen met Nicolas Carette en Bram Delvaux. De multidisciplinaire benadering van dit centrum is niet alleen toegepast in dit *Handboek*, maar kenmerkt ook onze andere publicaties, zoals het *Tijdschrift voor Bouwrecht en Onroerend Goed (TBO)*, dat dit jaar zijn twintigjarige bestaan viert, en de *Codex Bouwrecht*.

SAMENWERKING

Dit boek is andermaal het werk van vele handen. Het kon maar tot stand komen dankzij de inzet van vele auteurs, stuk voor specialisten in de verschillende domeinen van het bouwrecht. Zij schreven hun bijdrage binnen het concept en de filosofie zoals door de editors uitgetekend, en waren allen bereid om desgewenst ook de nodige aanpassingen aan hun tekst door te voeren. Wij zijn hen zeer erkentelijk om bij te dragen aan dit standaardwerk.

Een bijzonder woord van dank verdient ook de uitgever Intersentia en Jan De Vries voor hun oneindige geduld en schitterende opvolging zonder welke deze derde editie het leven niet gezien zou hebben.

Wij zijn ervan overtuigd dat deze twee volumes de lezer een onmisbare gids bieden op wandel doorheen de zeer diverse en complexe aspecten van het bouwrecht.

Kurt DEKETELAERE, Marco SCHOUPS en Alain-Laurent VERBEKE
Oktober 2022

DE AUTEURS VAN HANDBOEK BOUWRECHT – DERDE HERZIENE EDITIE

EDITORIAL BOARD

- Kurt DEKETELAERE, Gewoon Hoogleraar KU Leuven (deeltijds), Gasthoogleraar University of Helsinki, Secretaris-Generaal LERU, Voorzitter Sustainability College Bruges
- Marco SCHOUPS, Advocaat aan de balie van Antwerpen en Brussel
- Alain-Laurent VERBEKE, Gewoon Hoogleraar KU Leuven, Visiting Professor of Law Harvard, Professor of Private & Comparative Law Tilburg University, Professor of Law & Negotiation UCP Lisbon, Advocaat aan de balies van Brussel en Kortrijk
- Nicolas CARETTE, Hoogleraar Universiteit Antwerpen, advocaat aan de balie van Antwerpen
- Bram DELVAUX, Adjunct-kabinetschef, kabinet Vice-eersteminister en minister van Justitie en Noordzee en Postdoctoraal onderzoeker IMER-KU Leuven
- Kristof UYTTERHOEVEN, Hoofddocent KU Leuven, advocaat aan de balies van Antwerpen en Brussel
- Kristof VANHOVE, Ph.D., Advocaat, erkend bemiddelaar, Master in het notariaat

AUTEURS

- Jelena ADRIAENSSENS, Concessions advisor bij Havenbedrijf Antwerpen
- Benoit ALLEMEERSCH, Advocaat aan de balie van Brussel, erkend bemiddelaar in bestuurszaken, docent UC Leuven-Limburg
- Wannes BUELENS, Advocaat aan de balie van Antwerpen, praktijkassistent Universiteit Gent, vrijwillig wetenschappelijk medewerker Universiteit Antwerpen
- Frank BURSENS, Advocaat aan de balie van Gent, adviseur CIB
- Siegfried BUSSCHER, Rechter Ondernemingsrechtbank Antwerpen
- Jennifer CALLEBAUT, Advocaat aan de balie Antwerpen, praktijkassistent Universiteit Gent
- Vincent CAPPELLE, Jurist bij NIRAS
- Christoph CASTELEIN, Notaris te Kortrijk en te Koksijde
- Sara COCKX, Advocaat bij de balie van Antwerpen
- Elisabeth DEJAEGHER, Advocaat bij de balie van Antwerpen
- Stijn DE MEULENAER, Advocaat aan de balies van Brussel en Gent, docent Brugge Business School, wetenschappelijk medewerker VUB
- Kato DE SCHEPPER, Assistent KU Leuven
- Jürgen DE STAERCKE, Advocaat aan de balie van Oudenaarde, assistent KU Leuven
- Dominique DEVOS, Advocaat aan de balie van Brussel
- Jasmine DE WACHTER, Juridisch adviseur
- Olivier DROOGHMANS, Advocaat aan de balie van Antwerpen
- Els EMPEREUR, Advocaat aan de balie van Antwerpen
- Shavkat EGAMBERDIEV, Advocaat aan de balie van Brussel
- Wim GOOSSENS, Advocaat aan de balie van West-Vlaanderen, docent Odisee Hogeschool Brussel.

Annemarie HANSELAER, Onderzoeker Vlaamse Ombudsdienst
Tijs LAURENS, Rechter in de Ondernemingsrechtbank te Antwerpen
Joachim LEBEER, Juridisch adviseur
Kris LEMMENS, Advocaat aan de balie van Antwerpen
Sara MANNAERTS, Advocaat aan de balie van Antwerpen
Hanne MARTENS, Advocaat aan de balie van Brussel
Lieven MONSEREZ, Senior Legal Advisor
Dave MERTENS, Advocaat aan de balie van Antwerpen
Hannelore NIESTEN, Legal and Tax Consultant
Jochen OOMS, Advocaat aan de balies van Antwerpen en Limburg
Peter POPPE, Advocaat aan de balie van Brussel
Ann REGEMORTELS, Bedrijfsjurist
Ann-Sofie RAES, Notarieel juriste
Vincent SAGAERT, Gewoon Hoogleraar KU Leuven en KULAK, advocaat aan de balie van Brussel
Dirk SCHEERS, Vrederechter achtste kanton Antwerpen, lector AP Hogeschool Antwerpen
Chris SCHIJNS, Advocaat aan de balie van Limburg
Sarah SCHOENMAEKERS, Bijzonder hoogleraar Open Universiteit, universitair hoofddocent Universiteit Maastricht, gastprofessor Universiteit Hasselt, advocaat aan de balie van Limburg
Sofie SLAETS, Advocaat aan de balie van Brussel
Steven SNAET, Advocaat aan de balie van Brussel
Sven SOBRIE, Advocaat aan de balie van Antwerpen
Danny STAS, Advocaat aan de balie van Brussel
Jeroen STEVENS, Advocaat aan de balie van Limburg
Pierre THIRIAR, Raadsheer in het hof van beroep te Antwerpen en praktijkassistent aan de Universiteit ANTWERPEN
Pieter TRUYEN, Fiscaal jurist, belastingconsulent
Rosanne VAN GAEL, Advocaat aan de balie van Brussel
Steven VAN GARSSE, Advocaat aan de balie van Limburg
Ive VAN GIEL, Advocaat aan balie van Antwerpen
Bernard Vanheusden, Gewoon Hoogleraar Uhasselt
Julie VANHOENACKER, Advocaat aan de balie van Gent
Gertjan VAN HOEYWEGHEN, Advocaat aan de balie van Antwerpen
Greet VAN LIERDE, Jurist
Jonas VAN ORSHOVEN, Advocaat aan de balie van Brussel
Joost VAN RIEL, Advocaat aan balie van Antwerpen
Anton VAN ZANTBEEK, Advocaat aan de balie van Brussel, gastdocent FHS
Flore VAVOURAKIS, Assistent KU Leuven
David VERBEKE, Tax Manager
Stijn VERBIST, Advocaat aan de balies van Antwerpen en Limburg
Tim VERMEIR, Advocaat aan de balie van Brussel
Myriam-Alexandra VREVEN, Notaris te Mortsel
Sietse WILS, Advocaat aan de balie van Brussel

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
<i>Auteurslijst</i>	vii

DEEL I.

BOUWEN EN MILIEURECHT.....	1
Hoofdstuk 1. Ruimtelijke ordening.....	11
Hoofdstuk 2. Omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden.....	43
Hoofdstuk 3. Omgevingsvergunning voor de exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten.....	99
Hoofdstuk 4. Bodemsanering.....	113
Hoofdstuk 5. Afvalstoffen.....	139
Hoofdstuk 6. Brownfields.....	157
Hoofdstuk 7. Natuurbehoud.....	165
Hoofdstuk 8. Bossen.....	181
Hoofdstuk 9. Onroerend erfgoed.....	187
Hoofdstuk 10. Grondwater.....	209
Hoofdstuk 11. Archeologisch patrimonium.....	213
Hoofdstuk 12. Duinen.....	219

DEEL II.

BOUWEN EN ADMINISTRATIEF RECHT.....	223
Hoofdstuk 1. Overheidsopdrachten.....	231
Hoofdstuk 2. De Vlaamse Onteigeningsregeling.....	381
Hoofdstuk 3. Sociaal wonen in het Vlaamse Gewest.....	417
Hoofdstuk 4. Leegstand en verwaarlozing.....	431
Hoofdstuk 5. Publiek-private samenwerking.....	441
Hoofdstuk 6. DBFM.....	449
Hoofdstuk 7. Bouwen en wegen.....	457
Hoofdstuk 8. Kabels en leidingen.....	461
Hoofdstuk 9. Openbaar domein.....	473
Hoofdstuk 10. Bouwen en water.....	481

DEEL III.

BOUWEN EN ENERGIERECHT.....	485
Hoofdstuk 1. Inleiding.....	489
Hoofdstuk 2. Aansluiting op het distributienet.....	491

Hoofdstuk 3. Aansluiting op de aardgasnetten.	495
Hoofdstuk 4. Aansprakelijkheid van de distributienetbeheerder	497
Hoofdstuk 5. Subsidies en fiscale instrumenten.....	499
Hoofdstuk 6. Aansluiting op warmte- en koudenetten.....	507
Hoofdstuk 7. Regelgeving inzake energieprestatie van gebouwen en energieprestatiecertificaten	509
DEEL IV.	
BOUWEN EN GOEDERENRECHT	535
Hoofdstuk 1. Onderscheid der goederen	541
Hoofdstuk 2. Eigendom	545
Hoofdstuk 3. Openbaar en privaot domein.....	551
Hoofdstuk 4. Erfdienstbaarheden.....	553
Hoofdstuk 5. Vruchtgebruik	563
Hoofdstuk 6. Erfpacht.	571
Hoofdstuk 7. Opstalrecht	577
Hoofdstuk 8. Mede-eigendom.....	583
Hoofdstuk 9. Vestiging en overdracht van onroerende zakelijke rechten	599
DEEL V.	
BOUWEN EN CONSUMENTENRECHT	601
Hoofdstuk 1. Marktpraktijken en consumentenbescherming (Boek VI WER)	605
Hoofdstuk 2. Wet betreffende de minnelijke invordering van schulden van de consumenten.....	649
DEEL VI.	
BOUWEN EN INTELLECTUELE RECHTEN.....	655
Hoofdstuk 1. Inleiding	659
Hoofdstuk 2. Bouwen en auteursrecht	661
Hoofdstuk 3. Bouwen en octrooirecht	673
Hoofdstuk 4. Bouwen en tekeningen- en modellenrecht	679
Hoofdstuk 5. Intellectuele rechten in overheidsopdrachten.....	687
DEEL VII.	
BOUWEN EN VENNOOTSCHAPSRECHT	691
Hoofdstuk 1. Vastgoedvennootschappen en de overdracht ervan.....	695
Hoofdstuk 2. De tijdelijke maatschap.....	719
DEEL VIII.	
BOUWEN EN NOTARIEEL RECHT.....	731
Hoofdstuk 1. De authentieke akte.....	735
Hoofdstuk 2. Aansprakelijkheid van de notaris.....	777

DEEL IX.	
BOUWEN EN FISCAAL RECHT	793
Hoofdstuk 1. BTW	801
Hoofdstuk 2. Registratierechten	821
Hoofdstuk 3. Schenkings- en successierechten	845
Hoofdstuk 4. Personenbelasting	859
Hoofdstuk 5. Kadastraal inkomen	909
Hoofdstuk 6. Vennootschapsbelasting	923
Hoofdstuk 7. Rechtspersonenbelasting	939
Hoofdstuk 8. Belasting niet-inwoners	947

HANDBOEK BOUWRECHT

Handboek Bouwrecht

Kurt DEKETELAERE
Marco SCHOUPS
Alain-Laurent VERBEKE

Derde herziene editie

Volume 2



INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Handboek Bouwrecht

Kurt Deketelaere, Marco Schoups en Alain-Laurent Verbeke

© 2022 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-0973-8

D/2022/7849/127

NUR 822

Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV

Lay-out: Crius Group, Hulshout

Omslagontwerp: Danny Juchtmans / www.dsigngraphics.be

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op www.stradalex.com en www.jurisquare.be.

INHOUD

DEEL X.

BOUWEN, CONTRACTEN EN AANSPRAKELIJKHEID	953
Hoofdstuk 1. Algemeen deel	969
Hoofdstuk 2. De architectenovereenkomst	1073
Hoofdstuk 3. De aannemingsovereenkomst	1167
Hoofdstuk 4. De koopovereenkomst	1363
Hoofdstuk 5. Woningbouwwet	1439
Hoofdstuk 6. De promotieovereenkomst	1487
Hoofdstuk 7. De veiligheidscoördinator	1519
Hoofdstuk 8. Het controleorgaan	1549
Hoofdstuk 9. De ingenieur en de studieovereenkomst	1557
Hoofdstuk 10. De projectmanagementovereenkomst	1599

DEEL XI.

BOUWEN, SOCIAAL RECHT EN UITOEFENINGSVOORWAARDEN	1623
Hoofdstuk 1. Registratie van aannemers	1629
Hoofdstuk 2. Erkenning van aannemers	1631
Hoofdstuk 3. Sociale documenten	1645
Hoofdstuk 4. Veiligheid – Welzijnswet en tijdelijke of mobiele bouwplaatsen	1663
Hoofdstuk 5. Het wettelijk kader van de beroepsuitoefening van de architect en de deontologie	1671

DEEL XII.

BOUWEN EN VERZEKERINGSRECHT	1725
Hoofdstuk 1. Inleiding	1731
Hoofdstuk 2. De verzekering ‘alle bouwplaatsrisico’s’ (ABR-verzekering)	1739
Hoofdstuk 3. De niet-verplichte controleverzekering (verzekering ‘tienjarige aansprakelijkheid’)	1787
Hoofdstuk 4. De verplichte bouwverzekeringen	1803

DEEL XIII.

BOUWEN EN STRAFRECHT	1851
Hoofdstuk 1. De strafrechtelijke verantwoordelijkheid: het principe	1855
Hoofdstuk 2. Strafrecht op de bouwwerf	1867
Hoofdstuk 3. Delegatie van bevoegdheden als remedie	1873

DEEL XIV.	
BOUWEN EN PROCESRECHT	1877
Hoofdstuk 1. Bewijsvoering en onderzoeksmaatregelen.....	1885
Hoofdstuk 2. Geschillenregeling.....	1931
Hoofdstuk 3. Rechtsbescherming bij de gunning van overheidsopdrachten.....	1963
Hoofdstuk 4. Administratief procesrecht in het Vlaamse Gewest	1991
<i>Bibliografie</i>	2071

