

Bouwrecht in kort bestek

(11^e druk)

onder redactie van
prof. mr. dr. E.M. Bruggeman
mr. R.W.M. Kluitenberg

Auteurs:

prof. mr. dr. E.M. Bruggeman	prof. mr. dr. S. van Gulijk
prof. dr. ir. A.G. Bregman	prof. mr. C.M.D.S. Pavillon
prof. mr. K.J. de Graaf	prof. mr. J.A.M.A. Sluysmans
prof. mr. C.E.C. Jansen	mr. D. Krijvenaar
mr. N. van Wijk - van Gilst	mr. S. Triches
mr. dr. H.P.C.W. Strang	mr. ir. F.M. van Cassel - van Zeeland
mr. A.G.J. van Wassenauer	mr. F.R.A. Schaaf
mr. J.I. Roos	mr. C.A.E. Wouda



Inhoudsopgave

Voorwoord	v
Lijst van afkortingen	xv
1 Bouwrecht als onderwerp van studie	1
1.1 Historische schets en begrip bouwrecht	1
1.2 Afbakening met behulp van de activiteiten waarop het recht ziet	2
1.3 Kringen van en rond het bouwrecht	3
1.4 Het bouwrecht als functioneel rechtsgebied	4
1.5 Het bouwrecht in dit boek	5
2 Relevante aspecten van omgevingsrecht	7
2.1 Inleiding	7
2.2 De kerninstrumenten van de Omgevingswet in vogelvucht	8
2.2.1 Inleiding	8
2.2.2 De omgevingsvisie	8
2.2.3 Het programma	9
2.2.4 Decentrale regels	10
2.2.5 Algemene rijksregels	11
2.2.6 Projectbesluit	11
2.3 Het omgevingsplan	12
2.3.1 Algemeen	12
2.3.2 Toedelen van functies aan locaties	13
2.3.3 Omgevingswaarden in het omgevingsplan	15
2.3.4 Regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving in het omgevingsplan	16
2.3.5 Maatwerkregels in het omgevingsplan	16
2.3.6 De betekenis van instructieregels en instructies voor het omgevingsplan	17
2.3.7 De procedure van het omgevingsplan	19
2.3.8 Voorbereidingsbescherming bij het omgevingsplan	20
2.3.9 De overgangsperiode tot 1 januari 2032	20
2.4 De omgevingsvergunning	23
2.4.1 Algemene en decentrale vergunningplichten	23
2.4.2 De knip in de omgevingsvergunning voor bouwen	24
2.4.3 De omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	27
2.4.4 De coördinatieregeling	32
2.4.5 De omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit	33
2.5 Cultureel erfgoed	35
2.6 Bestuursrechtelijke rechtsbescherming in het omgevingsrecht	36

3	Aanbestedingsrecht	41
3.1	Inleiding	41
3.2	Inkopen, aanbesteden en aanbestedingsrecht	42
3.2.1	Inkopen en aanbesteden	42
3.2.2	Aanbestedingsrecht	44
3.3	Bronnen van aanbestedingsrecht	46
3.3.1	Publieke inkoop: Unierecht	47
3.3.2	Publieke inkoop: nationaal recht	49
3.3.3	Private inkoop: eisen van redelijkheid en billijkheid	51
3.3.4	Aanbestedingsrecht en verbintenissenrecht	52
3.4	Subjectieve werkingssfeer van de Aanbestedingswet	52
3.4.1	Aanbestedende diensten	52
3.4.2	Speciale-sectorbedrijven	55
3.4.3	Subsidieontvangers	57
3.5	Objectieve werkingssfeer van de Aanbestedingswet	57
3.5.1	Onderscheid naar de aard van de opdracht	58
3.5.2	Onderscheid naar de aard van de te leveren prestatie	62
3.5.3	Uitgesloten opdrachten	67
3.5.4	Opdrachten met een waarde boven de Europese drempels	67
3.5.5	Opdrachten met een duidelijk grensoverschrijdend belang	69
3.5.6	Opdrachten buiten de werkingssfeer van het Unierecht	71
3.6	Aanbestedingsprocedures	72
3.6.1	Algemene bepalingen met betrekking tot procedurekeuze	72
3.6.2	Opdrachten binnen de werkingssfeer van de Richtlijnen	75
3.6.3	Opdrachten met een duidelijk grensoverschrijdend belang	81
3.6.4	Opdrachten buiten de werkingssfeer van het Unierecht	82
3.7	Ontwerp en uitvoering van een aanbestedingsprocedure	83
3.7.1	Procedurebeslissingen: overzicht	83
3.7.2	Generieke aanbestedingsrechtelijke randvoorwaarden	84
3.7.3	Specifieke aanbestedingsrechtelijke randvoorwaarden	85
3.8	Rechtsbescherming	92
3.8.1	Rechtsbescherming op grond van het Unierecht	92
3.8.2	Rechtsbescherming op grond van het nationale recht	93
4	Mededingingsrecht	99
4.1	Inleiding	99
4.2	Bronnen van mededingingsrecht	99
4.3	Kartelverbod	101
4.3.1	Bouwcombinaties en beleidsregels	102
4.4	Verbod op misbruik van een machtspositie	104
4.5	Verbod op fusies en overnames die tot een machtspositie leiden	105
4.6	Het mededingingsrecht in relatie tot algemene voorwaarden	107
4.7	Toezicht op en handhaving van de mededingingsregels	108
4.7.1	Handhaving en toezicht door de Europese Commissie	108
4.7.2	Handhaving en toezicht door de Autoriteit Consument en Markt	109

5	De overeenkomst met de adviseur	113
5.1	Rechtskarakter, afbakening en plaatsbepaling van de adviesovereenkomst in wet en algemene voorwaarden	113
5.2	Wet op de architectentitel	113
5.3	Titel 7.7 BW	114
5.4	Algemene voorwaarden	116
5.5	De verplichtingen van partijen uit de adviesovereenkomst	119
5.5.1	Hoofdverplichtingen van de opdrachtgever	119
5.5.2	Kernverplichtingen van de adviseur	121
5.6	De ontwerpfase	122
5.6.1	Technische deugdelijkheid	123
5.6.2	Financiële haalbaarheid	127
5.6.3	Juridische uitvoerbaarheid	129
5.6.4	Esthetische waarde	131
5.7	De aanbestedingsfase	132
5.8	Directievoering	133
5.9	Aansprakelijkheid en aansprakelijkheidsbeperkingen	135
5.9.1	Toerekenbare tekortkoming	136
5.9.2	Beperking van aansprakelijkheid naar de soort schade	138
5.9.3	Omvang van de schade	139
5.9.4	Aansprakelijkheidsduur	140
5.9.5	Bevoegdheidsoverschrijding en overschrijding van de bouwkosten	142
5.10	Gebondenheid aan algemene voorwaarden en daarin opgenomen (exoneratie)bedingen	143
5.11	Honorering van de adviseur	145
5.12	Remedies voor beëindiging van de opdracht	147
5.13	Wijzigen van de overeenkomst	149
5.14	Auteursrechten van de adviseur	151
5.15	Ontwikkelingen in samenwerkingsvormen	156
5.15.1	Nevenopdrachtneming, ontwerpteam en integratieteam	157
5.15.2	Het bouwteam	158
5.15.3	Op duurzaamheid gerichte samenwerkingsvormen en de rol van de adviseur bij verduurzaming	159
6	Aanneming van werk in de bouw	163
6.1	Inleiding	163
6.2	Totstandkoming van aannemingsovereenkomsten	163
6.2.1	Precontractuele onderhandelingen	164
6.2.2	De precontractuele fase en leuren	166
6.2.3	De precontractuele fase en de waarschuwingsplicht	166
6.3	Aanneming van werk	167
6.3.1	Titel 7.12 - Inleiding	167
6.3.2	Aanvulling Titel 7.12 als gevolg van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	169
6.3.3	Afbakening Titel 7.12 van andere contracttypen	169
6.3.4	Reikwijdte Titel 7.12	170
6.3.5	De belangrijkste verplichtingen van de opdrachtgever	173

6.3.5.1	Verplichting tot betaling, prijs, kostenverhogende omstandigheden, meerwerk	174
6.3.5.2	Verantwoordelijkheid voor ontwerp, voorgeschreven bouwstoffen en leveranciers	178
6.3.6	De belangrijkste verplichtingen van de aannemer	181
6.3.6.1	Werk tot stand brengen en opleveren	182
6.3.6.2	Reikwijdte van de prestatieplicht van de aannemer	182
6.3.6.3	Aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering	183
6.3.6.4	Waarschuwen	187
6.3.7	Wet naast algemene voorwaarden	190
6.4	Consumentenbouw	191
6.4.1	Regels voor het consumentenbouwrecht neergelegd in de wet	191
6.4.2	Bescherming consument met behulp van zelfregulering	194
7	Algemene voorwaarden	199
7.1	Inleiding	199
7.2	Grote variëteit aan algemene voorwaarden	200
7.3	Gebondenheid aan algemene voorwaarden	202
7.4	Een algemene voorwaarde toegelicht: het arbitrale beding	203
7.5	Paritaire en eenzijdige algemene voorwaarden	205
8	De verschillende bouworganisatievormen en haar algemene voorwaarden - een introductie	209
8.1	De verschillende bouworganisatievormen en de daarvoor beschikbare algemene voorwaarden	209
8.2	De traditionele bouworganisatievorm	210
8.3	De geïntegreerde bouworganisatievorm	214
8.4	Het bouwteam	219
8.5	Hoofd- en onderaanneming en nevenaanneming	222
8.6	De alliantie	226
8.7	Bouwcombinatie	227
8.8	PPS	228
8.9	Hoe voor welke bouworganisatievorm te kiezen?	228
9	Het traditionele model en de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012	231
9.1	Inleiding	231
9.2	Totstandkoming en gebruik van de UAV	233
9.3	Inhoud en opzet UAV 2012	235
9.4	Verplichtingen van de opdrachtgever	236
9.4.1	Medewerkings- en betalingsverplichtingen van de opdrachtgever	236
9.4.2	Verplichtingen met betrekking tot de directievoering	238
9.5	Verplichtingen van de aannemer	240
9.5.1	Uitvoeren van het werk en samenhangende verplichtingen	240
9.5.2	Waarschuwen	241
9.6	Risico's tijdens de uitvoering	244

9.7	Uitvoeringsduur	245
9.8	Aansprakelijkheid aannemer na oplevering	246
9.8.1	Het oude par. 12 UAV 2012 – aansprakelijkheid na oplevering en falend toezicht	246
9.8.2	Het nieuw par. 12 UAV (2025)	249
9.9	Voortijdige beëindiging van de overeenkomst	249
9.10	Slot	249
10	Geïntegreerde contracten	251
10.1	Inleiding	251
10.2	Totstandkoming en geschiedenis UAV-GC	253
10.3	Overige geïntegreerde contractvormen	253
10.4	Geïntegreerde contractvormen in de praktijk	255
10.5	Bespreking van de inhoud van de UAV-GC 2025 (2005): algemeen	256
10.5.1	Rechtskarakter	256
10.5.2	Omvang ontwerpwerkzaamheden opdrachtnemer	257
10.5.3	De verplichtingen van de opdrachtgever	259
10.5.4	Verplichtingen van de opdrachtnemer	261
10.5.5	Waarschuwingsplicht van de opdrachtnemer	261
10.5.6	Publiekrechtelijke toestemmingen	262
10.5.7	Bodemgesteldheid	263
10.5.8	Wijzigingen	264
10.5.9	Toetsing en acceptatie	266
10.5.10	Aansprakelijkheid Opdrachtnemer voor en na oplevering	267
10.5.11	Onvoorziene omstandigheden	270
10.5.12	Raad van Deskundigen	270
11	Het bouwteam	273
11.1	Inleiding	273
11.2	De beschikbare sets algemene voorwaarden	275
11.3	Belangrijkste verplichtingen van partijen	277
11.4	Aansprakelijkheid en waarschuwingsplicht	279
11.5	Totstandkoming opvolgende uitvoeringsovereenkomst	282
11.6	Uit elkaar gaan	284
12	Onderaanneming en nevenaanneming	287
12.1	Inleiding	287
12.2	De verhouding opdrachtgever-hoofdaannemer	288
12.2.1	De verhouding hoofdaannemer-onderaannemer	290
12.2.2	De verhouding opdrachtgever-onderaannemer	291
12.3	Nevenaanneming	294
12.3.1	In acht te nemen zorgvuldigheidsnormen	295
12.3.2	Coördinatieovereenkomst bij nevenaanneming	296
13	Internationaal bouwcontractenrecht	299
13.1	Inleiding	299
13.2	FIDIC	300

13.2.1	Algemeen	300
13.2.2	Inhoud en opbouw van de suite	301
13.2.3	FIDIC Red Book	304
13.2.4	DAAB	307
13.2.5	Slot	308
13.3	New Engineering Contract 4 (NEC-4)	309
13.4	EPCM	312
13.5	Afronding	313
14	Eigendomsvoorbehoud en retentierecht van de aannemer	315
14.1	Inleiding	315
14.2	Eigendomsvoorbehoud	315
14.3	Retentierecht	317
14.3.1	Inleiding	317
14.3.2	Vier wettelijke vereisten	317
14.3.3	Het retentierecht inroepen tegen derden	319
14.3.3.1	Retentierecht van de onderaannemer	320
15	Hinder, zaaksbeschadiging & schade, productaansprakelijkheid	323
15.1	Hinder, zaaksbeschadiging & schade	323
15.2	Opzet behandeling hinder en schade	323
15.2.1	Wat is hinder en wat is zaaksbeschadiging?	324
15.2.2	Hinder en schade als onrechtmatige daad	325
15.2.3	Vergunning	327
15.2.4	Zwaarwegend maatschappelijk belang	328
15.2.5	Geen risicoaansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door bouwen, of toch wel?	329
15.2.6	Opdrachtgever niet altijd de aansprakelijke persoon	330
15.2.7	Kwalitatieve aansprakelijkheid	331
15.2.8	Geen aansprakelijkheid voor de aannemer als ondergeschikte, ex art. 6:170 BW	332
15.2.9	Aansprakelijkheid voor een niet-ondergeschikte, art. 6:171 BW	332
15.2.10	Conclusie aansprakelijkheid opdrachtgever	334
15.2.11	Illustratie onduidelijkheid aansprakelijke persoon	334
15.2.12	Rechtsvordering, burgerlijke rechter en verjaring	335
15.3	Productaansprakelijkheid	336
15.3.1	Inleiding	336
15.3.2	Productaansprakelijkheid en de bouwpraktijk	336
15.3.3	Achtergrond productaansprakelijkheid	337
15.3.4	Risicoaansprakelijkheid producent	338
15.3.5	Definitie productaansprakelijkheid	338
15.3.6	Definitie Gebrek	338
15.3.7	Definitie Product	340
15.3.8	Definitie Producent	341
15.3.9	Schade, exoneration niet mogelijk, hoofdelijkheid producent	343
15.3.10	Verjaring en verval	345

15.3.11	Enkele uitzonderingen op de aansprakelijkheid	346
15.3.12	Productaansprakelijkheid en samenloop	347
15.3.13	Afsluitend	348
16	Kabel- en leidingschades	351
16.1	Inleiding	351
16.1.1	Zorgplichten	352
16.1.2	Kabel- en leidingbeheerder	352
16.1.3	Grondroerder	353
16.1.4	Opdrachtgever	355
16.1.5	Betrokken partijen	356
16.1.6	Schadebegroting	357
17	Verzekeringen in de bouw	359
17.1	Inleiding	359
17.2	Waarom verzekeren in de bouw aandachtspunt moet zijn	360
17.3	Bouwen als chronologisch proces	361
17.4	Wat is verzekeren?	362
17.4.1	De verzekeringsovereenkomst	362
17.4.2	Zelfstandige rechtsverhouding	363
17.4.3	Jargon	363
17.5	De verzekeringsmarkt	365
17.6	Juridisch kader van de verzekeringsovereenkomst	366
17.6.1	De positie van een derde	366
17.6.2	Uitleg van de verzekeringsovereenkomst	368
17.7	Verzekeringsproducten en de chronologie van de bouw	369
17.8	Beroepsaansprakelijkheidsverzekering in de bouw (BAV)	371
17.9	CAR-verzekering	372
17.9.1	Korte schets van de verzekering	372
17.9.2	Rubrieken	374
17.9.3	Het werk (rubriek I)	374
17.9.4	Rubriek Aansprakelijkheid (rubriek II)	376
17.9.5	Rubriek Eigendommen opdrachtgever (rubriek III)	376
17.10	AVB (Aansprakelijkheidsverzekering Voor Bedrijven)	377
17.10.1	Korte schets van de verzekering	377
17.10.2	Wie zijn de verzekerden?	377
17.10.3	Hoe wordt de dekking getriggerd?	378
17.11	BOV en OVO	379
17.11.1	Korte schets van beide verzekeringen	379
17.11.2	Hoe wordt de dekking onder de BOV getriggerd?	382
17.11.3	Hoe wordt de dekking onder de OVO getriggerd?	383
17.11.4	De belangrijkste uitsluitingen en beperkingen van BOV en OVO	385
18	Bouwrechtspraak	387
18.1	Inleiding	387
18.2	Voordelen en nadelen van arbitrage en bindend advies	387
18.3	Geschillenbeslechting door arbitrage	391

18.3.1	Algemeen	391
18.3.2	Arbitrage en de toegang tot de rechter; algemene voorwaarden/consument	395
18.3.3	Arbitrage in de bouw	400
18.3.4	Arbitrage-instituten in de bouw	401
18.4	Geschillenbeslechting bij wege van bindend advies	414
18.4.1	Algemeen	414
18.4.2	Bindend advies in de bouw: Geschillencommissie	417
18.4.3	Bindend advies in de bouw: overige bindend adviseurs	418
18.5	Niet-bindende geschilbeëindiging	419
18.5.1	Algemeen	419
18.5.2	Mediation	420
18.5.3	Niet-bindend advies	423
18.5.4	Bouwreflectie	425
	Literatuurlijst	427
	Lijst van trefwoorden	457