

# **Bouwrecht in kort bestek**

**(10<sup>e</sup> geheel herziene 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	

10<sup>e</sup> geheel herziene druk



's-Gravenhage - 2024

# Voorwoord bij 10<sup>e</sup> geheel herziene druk

Voor u ligt de tiende geheel herziene druk van de IBR klassieker *Bouwrecht in kort bestek*. Net als de voorafgaande editie is de inhoud hoofdzakelijk privaatrechtelijk van aard, met uitzondering van wederom de eerste twee hoofdstukken.

De opzet en vormgeving van deze geheel herziene druk verschilt sterk van die van eerdere drukken. Er is voor gekozen de voor de (potentiële) privaatrechtelijk bouwrechtjurist relevante onderwerpen te verdelen over een groter aantal hoofdstukken, de inhoud op onderdelen (sterk) uit te breiden en de 'look and feel' van het boek aan te passen. Hiermee verwachten wij het boek weer bij de tijd te hebben gebracht en een toegankelijke eerste kennismaking met het bouwrecht te hebben gerealiseerd voor studenten die dit boek krijgen voorgeschreven.

De redactie zegt alle auteurs die in het verleden bijdroegen aan deze klassieker van de bouwrechtelijke literatuur nogmaals veel dank voor hun bijdrage en inzet, die maakte immers dat dit boek inderdaad een klassieker is geworden. Uiteraard gaat ook veel dank uit naar de auteurs van deze editie die er met hun bijdrage voor hebben gezorgd dat deze nieuwe editie het levenslicht kon zien.

Ten slotte willen wij Kamiel Klarenbeek en Sam Snoeijen (beiden als student-assistent verbonden aan het Instituut voor Bouwrecht) danken voor hun ondersteunende rol bij de totstandkoming van deze editie.

De redactie

's-Gravenhage, april 2024

## **Voorwoord bij de eerste druk**

*Bouwrecht in kort bestek* is een eerste complete inleiding in dit belangrijke functionele vak, zowel wat het publiek als het privaatrecht betreft. Het is voorbereid door een commissie uit het Interuniversitair Samenwerkingsverband voor Onroerend goedrecht (ISOR), welke commissie destijds door het Instituut voor Bouwrecht is ingesteld. Het boek is geschreven door een zeventiental auteurs, onder redactie van prof. mr. P. de Haan, mr. M.A. van Voorst van Beest en ir. A.G. Bregman.

Wat de inhoud betreft is gekozen voor een functionele indeling, uitgaande van de verschillende onderdelen van het bouwproces. Na een inleiding in het bouwrecht als geheel komen in de verschillende hoofdstukken aan de orde de bouwnijverheid als bedrijfstak, inclusief de betrokken overheidsorganen en diensten, de planologische en technische regulering van de bouw, de bouwgrond, financiering en subsidiëring, bouwcontracten, aansprakelijkheid en verzekering, vormen van rechtspraak en belastingen. Het geheel wordt besloten met een overzicht van het internationale bouwrecht. Een meer gedetailleerd overzicht van de behandelde materie wordt aangetroffen in par. 5 van het eerste hoofdstuk.

Bouwrecht in kort bestek is in de eerste plaats bedoeld voor juridische en technische studenten van universiteiten en hogescholen, doch kan tevens dienen als algemene oriëntatie op het vak als geheel voor mensen die in de praktijk met bepaalde aspecten of onderdelen van het bouwrecht te maken krijgen.

Veel dank gaat uit naar de auteurs, die de totstandkoming van deze uitgave mogelijk hebben gemaakt. Een woord van dank gaat evenzeer uit naar mevrouw E. de Reus en de heer C.C. Berghuis, medewerkers van het Instituut voor Bouwrecht, die een groot aandeel hebben gehad in de eindafwerking van het manuscript.

De redactie  
's-Gravenhage, juni 1990

# Inhoudsopgave

	Voorwoord bij 10 <sup>e</sup> geheel herziene druk	v
<b>1</b>	<b>Bouwrecht als onderwerp van studie</b>	<b>1</b>
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
<b>2</b>	<b>Relevante aspecten van omgevingsrecht</b>	<b>7</b>
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	Programma's	9
2.2.4	Decentrale regelgeving	9
2.2.5	Algemene rijksregels	10
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	15
2.3.5	Maatwerkregels in het omgevingsplan	16
2.3.6	De betekenis van instructieregels en instructies voor het omgevingsplan	16
2.3.7	De procedure van het omgevingsplan	19
2.3.8	De overgangperiode tot 1 januari 2032	20
2.4	De omgevingsvergunning	22
2.4.1	Algemene en decentrale vergunningplichten	22
2.4.2	De knip in de omgevingsvergunning voor bouwen	23
2.4.3	De omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	26
2.4.4	De coördinatie­regeling	31
2.4.5	De omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit	32
2.5	Cultureel erfgoed	34
2.6	Bestuursrechtelijke rechtsbescherming in het omgevingsrecht	35
<b>3</b>	<b>Aanbestedingsrecht</b>	<b>41</b>
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	46
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	57
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
<b>4</b>	<b>Mededingingsrecht</b>	97
4.1	Inleiding	97
4.2	Bronnen van mededingingsrecht	98
4.3	Kartelverbod	98
4.3.1	Bouwcombinaties en beleidsregels	100
4.4	Verbod op misbruik van een machtspositie	102
4.5	Verbod op fusies en overnames die tot een machtspositie leiden	103
4.6	Het mededingingsrecht in relatie tot algemene voorwaarden	105
4.7	Toezicht op en handhaving van de mededingingsregels	105
4.7.1	Handhaving en toezicht door de Europese Commissie	106
4.7.2	Handhaving en toezicht door de Autoriteit Consument en Markt	107
<b>5</b>	<b>De overeenkomst met de adviseur</b>	109
5.1	Rechtskarakter, afbakening en plaatsbepaling van de adviesovereenkomst in wet en algemene voorwaarden	109
5.2	Wet op de architectentitel	109

5.3	Titel 7.7 BW	110
5.4	Algemene voorwaarden	112
5.5	De verplichtingen van partijen uit de adviesovereenkomst	115
5.5.1	Hoofdverplichtingen van de opdrachtgever	115
5.5.2	Hoofdverplichtingen van de adviseur	116
5.6	De ontwerpfase	117
5.7	Technische deugdelijkheid	117
5.8	Financiële haalbaarheid	121
5.9	Juridische uitvoerbaarheid	123
5.10	Esthetische waarde	125
5.11	De aanbestedingsfase	126
5.12	Directievoering	127
5.13	Aansprakelijkheid en aansprakelijkheidsbeperkingen	130
5.13.1	Toerekenbare tekortkoming	130
5.13.2	Directe schade	132
5.13.3	Omvang van de schade	133
5.13.4	Aansprakelijkheidsduur	134
5.13.5	Bevoegdheidsoverschrijding en overschrijding van de bouwkosten	135
5.14	Gebondenheid aan algemene voorwaarden en daarin opgenomen (exoneratie)bedingen	136
5.15	Honorering van de adviseur	138
5.16	Remedies voor beëindiging van de opdracht	140
5.17	Wijzigen van de overeenkomst	143
5.18	Auteursrechten van de adviseur	144
5.19	Ontwikkelingen in samenwerkingsvormen	149
5.19.1	Nevenopdrachtneming, ontwerpteam en integratieteam	149
5.19.2	Het bouwteam	150
5.19.3	Op duurzaamheid gerichte samenwerkingsvormen en de rol van de adviseur	151
<b>6</b>	<b>Aanneming van werk in de bouw</b>	<b>153</b>
6.1	Inleiding	153
6.2	Totstandkoming van aannemingsovereenkomsten	153
6.2.1	Precontractuele onderhandelingen	154
6.2.2	De precontractuele fase en leuren	156
6.2.3	De precontractuele fase en de waarschuwingsplicht	156
6.3	Aanneming van werk	157
6.3.1	Titel 7.12 - Inleiding	157
6.3.2	Aanvulling Titel 7.12 als gevolg van de Wet kwaliteitsborging voor het Bouwen	158
6.3.3	Afbakening Titel 7.12 van andere contracttypen	159
6.3.4	Reikwijdte Titel 7.12	160
6.3.5	De belangrijkste verplichtingen van de opdrachtgever	163
6.3.5.1	Verplichting tot betaling	163
6.3.5.2	Verantwoordelijkheid voor ontwerp, voorgeschreven bouwstoffen en leveranciers	164
6.3.6	De belangrijkste verplichtingen van de aannemer	168
6.3.6.1	Werk tot stand brengen en opleveren	168
6.3.6.2	Reikwijdte van de prestatieplicht van de aannemer	168

6.3.6.3	Aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering	169
6.3.6.4	Waarschuwen	173
6.3.7	Wet naast algemene voorwaarden	176
6.4	Consumentenbouw	176
6.4.1	Regels voor het consumentenbouwrecht neergelegd in de wet	177
6.4.2	Bescherming consument met behulp van zelfregulering	180
<b>7</b>	<b>Algemene voorwaarden</b>	<b>185</b>
7.1	Inleiding	185
7.2	Grote variëteit aan algemene voorwaarden	185
7.3	Gebondenheid aan algemene voorwaarden	187
7.4	Een algemene voorwaarde toegelicht: het arbitrale beding	189
7.5	Paritaire en eenzijdige algemene voorwaarden	190
<b>8</b>	<b>De verschillende bouworganisatievormen en haar algemene voorwaarden - een introductie</b>	<b>193</b>
8.1	De verschillende bouworganisatievormen en de daarvoor beschikbare algemene voorwaarden	193
8.2	De traditionele bouworganisatievorm	194
8.3	De geïntegreerde bouworganisatievorm	197
8.4	Het bouwteam	203
8.5	Hoofd- en onderaanneming en nevenaanneming	206
8.6	De alliantie	210
8.7	Bouwcombinatie	211
8.8	PPS	212
8.9	Hoe voor welke bouworganisatievorm te kiezen?	212
<b>9</b>	<b>Het traditionele model en de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012</b>	<b>217</b>
9.1	Inleiding	217
9.2	Totstandkoming en gebruik van de UAV	219
9.3	Inhoud en opzet UAV 2012	220
9.4	Verplichtingen van de opdrachtgever	221
9.4.1	Medewerkings- en betalingsverplichtingen van de opdrachtgever	221
9.4.2	Verplichtingen met betrekking tot de directievoering	223
9.5	Verplichtingen van de aannemer	224
9.5.1	Uitvoeren van het werk en samenhangende verplichtingen	224
9.5.2	Waarschuwen	225
9.6	Risico's tijdens de uitvoering	228
9.7	Uitvoeringsduur	229
9.8	Aansprakelijkheid aannemer na oplevering	229
9.9	Voortijdige beëindiging van de overeenkomst	230
<b>10</b>	<b>Geïntegreerde contracten</b>	<b>231</b>
10.1	Inleiding	231
10.2	Totstandkoming en geschiedenis UAV-GC	233

10.3	Overige geïntegreerde contractvormen	233
10.4	Geïntegreerde contractvormen in de praktijk	235
10.5	Bespreking van de inhoud van de UAV-GC 2005: algemeen	236
10.5.1	Rechtskarakter	236
10.5.2	Omvang ontwerpwerkzaamheden opdrachtnemer	237
10.5.3	De verplichtingen van de opdrachtgever	238
10.5.4	Verplichtingen van de opdrachtnemer	240
10.5.5	Waarschuwingsplicht van de opdrachtnemer	240
10.5.6	Publiekrechtelijke toestemmingen	241
10.5.7	Bodemgesteldheid	241
10.5.8	Wijzigingen	243
10.5.9	Toetsing en acceptatie	243
10.5.10	Aansprakelijkheid voor gebreken na oplevering	245
10.5.10.1	Verval	246
10.5.11	Onvoorziene omstandigheden	246
10.5.12	Raad van Deskundigen	247
<b>11</b>	<b>Het bouwteam</b>	249
11.1	Inleiding	249
11.2	De beschikbare sets algemene voorwaarden	251
11.3	Belangrijkste verplichtingen van partijen	253
11.4	Aansprakelijkheid en waarschuwingsplicht	254
11.5	Totstandkoming opvolgende uitvoeringsovereenkomst	257
11.6	Uit elkaar gaan	259
<b>12</b>	<b>Onderaanneming en nevenaanneming</b>	261
12.1	Inleiding	261
12.2	De verhouding opdrachtgever-hoofdaannemer	262
12.2.1	De verhouding hoofdaannemer-onderaannemer	264
12.2.2	De verhouding opdrachtgever-onderaannemer	265
12.3	Nevenaanneming	268
12.3.1	In acht te nemen zorgvuldigheidsnormen	269
12.3.2	Coördinatieovereenkomst bij nevenaanneming	270
<b>13</b>	<b>Internationaal bouwcontractenrecht</b>	271
13.1	Inleiding	271
13.2	FIDIC	272
13.2.1	Algemeen	272
13.2.2	Inhoud en opbouw van de suite	273
13.2.3	FIDIC Red Book	276
13.2.3.1	Engineer	277
13.2.4	DAAB	279
13.2.5	Slot	280
13.3	New Engineering Contract 4 (NEC-4)	281
13.4	EPCM	284



<b>14</b>	<b>Eigendomsvoorbehoud en retentierecht van de aannemer</b>	287
14.1	Inleiding	287
14.2	Eigendomsvoorbehoud	287
14.3	Retentierecht	289
14.3.1	Inleiding	289
14.3.2	Vier wettelijke vereisten	289
14.3.3	Het retentierecht inroepen tegen derden	291
14.3.3.1	Retentierecht van de onderaannemer	292
<b>15</b>	<b>Hinder, zaaksbeschadiging &amp; schade, productaansprakelijkheid</b>	295
15.1	Hinder, zaaksbeschadiging & schade	295
15.1.1	Wat is hinder en zaaksbeschadiging?	295
15.1.2	Zwaarwegend maatschappelijk belang	298
15.1.3	Vergunning	300
15.1.4	Wie is de aansprakelijke partij, opdrachtgever en/of aannemer?	301
15.1.5	Rechtsvordering, burgerlijke rechter en verjaring	308
15.2	Productaansprakelijkheid	309
15.2.1	Inleiding	309
15.2.2	Definitie	310
15.2.3	Gebrek	310
15.2.4	Product	312
15.2.5	Producent	313
15.2.6	Schade, exoneratie niet mogelijk, hoofdelijkheid producent	314
15.2.7	Verjaring en verval	315
15.2.8	Enkele uitzonderingen op de aansprakelijkheid	316
15.2.9	Productaansprakelijkheid en samenloop	317
15.2.10	Productaansprakelijkheid en de bouwpraktijk	318
15.2.11	Afsluitend	318
<b>16</b>	<b>Kabel- en leidingschades</b>	321
16.1	Inleiding	321
16.1.1	Zorgplichten	322
16.1.2	Betrokken partijen	325
16.1.3	Schadebegroting	325
<b>17</b>	<b>Verzekeringen in de bouw</b>	327
17.1	Inleiding	327
17.2	Waarom verzekeren in de bouw aandachtspunt moet zijn	327
17.3	Bouwen als chronologisch proces	329
17.4	Wat is verzekeren?	330
17.4.1	De verzekeringsovereenkomst	330
17.4.2	Zelfstandige rechtsverhouding	331
17.4.3	Jargon	331
17.5	De verzekeringsmarkt	332
17.6	Juridisch kader van de verzekeringsovereenkomst	333
17.6.1	De positie van een derde	333

---

17.6.2	Uitleg van de verzekeringsovereenkomst	335
17.7	Verzekeringsproducten en de chronologie van de bouw	337
17.8	Beroepsaansprakelijkheidsverzekering in de bouw	339
17.9	CAR-verzekering	340
17.9.1	Korte schets van de verzekering	340
17.9.2	Rubrieken	341
17.9.3	Het werk	341
17.9.4	Rubriek Aansprakelijkheid	343
17.9.5	Rubriek Eigendommen opdrachtgever	343
17.10	AVB (Aansprakelijkheidsverzekering Voor Bedrijven)	344
17.10.1	Korte schets van de verzekering	344
17.10.2	Wie zijn de verzekerden?	344
17.10.3	Hoe wordt de dekking getriggerd?	344
17.11	BOV en OVO	346
17.11.1	Korte schets van beide verzekeringen	346
17.11.2	Hoe wordt de dekking getriggerd?	348
17.11.3	De belangrijkste uitsluitingen en beperkingen van BOV en OVO	351
<b>18</b>	<b>Bouwrechtspraak</b>	353
18.1	Inleiding	353
18.2	Voordelen en nadelen van arbitrage en bindend advies	353
18.3	Geschillenbeslechting door arbitrage	356
18.3.1	Algemeen	356
18.3.2	Arbitrage en de toegang tot de rechter; algemene voorwaarden/consument	360
18.3.3	Arbitrage in de bouw	365
18.3.4	Arbitrage-instituten in de bouw	366
18.4	Geschillenbeslechting bij wege van bindend advies	378
18.4.1	Algemeen	378
18.4.2	Bindend advies in de bouw: Geschillencommissie	381
18.4.3	Bindend advies in de bouw: overige bindend adviseurs	382
18.5	Niet-bindende geschilbeëindiging	383
18.5.1	Algemeen	383
18.5.2	Mediation	384
18.5.3	Niet-bindend advies	387
18.5.4	Bouwreflectie	388
	Literatuurlijst	391
	Trefwoordenregister	417