

# Bouwrecht in kort bestek

Onder redactie van:

Prof. mr. dr. M.A.B. Chao-Duivis

Prof. dr. ir. A.G. Bregman

**Auteurs:**

Prof. mr. M.A.M.C. van den Berg

Mr. S.C. Brackmann

Prof. dr. ir. A.G. Bregman

Mr. ir. F.M. van Cassel - van Zeeland

Prof. mr. dr. M.A.B. Chao-Duivis

Mr. T.J. Dorhout Mees

Prof. mr. K.J. de Graaf

Mr. dr. S. van Gulijk

Mr. H.P.C.W. Strang

Mr. J.C. Verlinden-Bijlsma

Negende druk



's-Gravenhage - 2016

9<sup>e</sup> druk

ISBN 978-94-6315-014-9

NUR 822-823

© 2016, Stichting Instituut voor Bouwrecht, 's-Gravenhage

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 uitgeverij. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h tot en met 16m Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de Stichting Instituut voor Bouwrecht te wenden.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

Deze uitgave is ook beschikbaar voor tablets en op <[www.ibrtracker.nl](http://www.ibrtracker.nl)>. Voor meer informatie, zie: <[www.ibr.nl/publicaties](http://www.ibr.nl/publicaties)>.

# Voorwoord

Voor u ligt de negende druk van de IBR klassieker *Bouwrecht in kort bestek*. Het bijzondere aan deze druk is dat de inhoud hoofdzakelijk privaatrechtelijk van aard is met uitzondering van de eerste twee hoofdstukken. In 2015 verscheen een proefeditie van deze van de voorgaande drukken afwijkende versie en deze is goed ontvangen. Het verschil met de edities voorafgaand aan de proefeditie van 2015, is dat de nadruk in het boek vrijwel geheel op het privaatrechtelijk bouwrecht is komen te liggen.

In het voorwoord bij de proefeditie was o.a. het volgende te lezen: ‘De reden om dit handboek te beperken tot het privaatrecht is voortgekomen uit inzicht verkregen uit lezersonderzoek en onderzoek onder de bouwrechtdocenten. Het publiekrechtelijk bouwrecht wordt overwegend gedoceerd met behulp van handboeken die op het publiekrecht zijn toegesneden. Daarnaast bleek dat de combinatie van publiekrechtelijk en privaatrechtelijk bouwrecht onderwijs in een vak nauwelijks meer voorkomt. Ook kwam naar voren uit het onderzoek dat niet alle delen van het privaatrecht werden voorgeschreven. Met het oog op dat laatste is ook de inhoud van het privaatrechtelijke deel enigszins gewijzigd.

De logische stap is dan ook de veranderde vraag te bedienen met een handboek dat toegespitst is op het privaatrechtelijk bouwrecht met daarbinnen nog enige aanpassingen.’.

Zoals opgemerkt is de proefeditie goed ontvangen en gaat het Instituut voor Bouwrecht voor wat BKB betreft definitief op die ingeslagen weg voort. Vanzelfsprekend blijft het Instituut zich in de brede zin van het bouwrecht bezighouden. Daarbij zal de unieke combinatie van de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beoefening van het bouwrecht, zoals immer, een vast onderdeel zijn.

De redactie zegt allen die in het verleden bijdroegen aan deze klassieker van de bouwrechtelijke literatuur nogmaals veel dank voor de inzet, die maakte dat dit boek inderdaad een klassieker is geworden. En uiteraard gaat veel dank uit naar de auteurs, die aan deze editie hebben bijgedragen en zonder wie dit boek niet tot stand was gekomen.

De studenten wordt veel succes toegewenst bij hun studie: het bouwrecht is een mooi vak vol intellectuele uitdaging en van grote maatschappelijke betekenis.

De redactie

's-Gravenhage, juli 2016

## Voorwoord bij 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

<b>Voorwoord</b>		v
<b>Lijst van afkortingen</b>		xix
<b>1</b>	<b>Bouwrecht als onderwerp van studie - <i>Chao-Duivis</i></b>	<b>1</b>
1.1	Begrip en omvang	1
1.2	Aard en ontwikkeling	5
<b>2</b>	<b>Enkele aspecten van het omgevingsrecht - <i>Bregman &amp; De Graaf</i></b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding	7
2.2	De Wet ruimtelijke ordening	8
2.2.1	Ruimtelijke ordening als overheidstaak	8
2.2.2	Het bestemmingsplan	9
2.2.3	Overige aspecten van de Wro	10
2.3	De Omgevingsvergunning	11
2.3.1	Inleiding	11
2.3.2	Reikwijdte van de omgevingsvergunning	12
2.3.3	De vergunningaanvraag bij het bevoegd gezag	12
2.3.4	De omgevingsvergunning: voorbereidingsprocedures	14
2.3.5	Omgevingsvergunning in delen of fasen	15
2.3.6	De inhoudelijke beoordeling	18
2.4	Crisis- en herstelwet	19
2.5	Monumentenzorg	20
2.5.1	Van Monumentenwet naar Erfgoedwet	20
2.5.2	Gemeentelijke monumentenverordeningen	25
2.5.3	Financieel statuut voor de monumentenzorg	26
2.6	Bestuursrechtelijke rechtsbescherming in het bouwrecht	27
2.6.1	Inleiding	27
2.6.2	Rechtsbescherming bij de bestuursrechter	28
2.6.3	Schadevergoeding en nadeelcompensatie	30
<b>3</b>	<b>Algemene voorwaarden - <i>Chao-Duivis</i></b>	<b>33</b>
3.1	Inleiding	33
3.2	Voorbeelden	33
3.3	Een algemene voorwaarde toegelicht: het arbitrale beding	36

<b>4</b>	<b>Aanbestedingsrecht</b> - <i>Verlinden-Bijlsma &amp; Brackmann</i>	39
4.1	Inleiding	39
4.2	Aanbestedingsrecht en aanbesteden	40
4.3	Bronnen van aanbestedingsrecht	40
4.3.1	Europese regelgeving	40
4.3.2	Nationale wet- en regelgeving	41
4.4	Aanbestedingsplichtige opdrachtgevers	43
4.4.1	Aanbestedende dienst	43
4.4.2	Speciale-sectorbedrijf	46
4.5	Aanbestedingsplichtige opdrachten	47
4.5.1	Overheidsopdrachten	47
4.5.2	Speciale-sectoropdracht	53
4.6	De waarde van de opdracht	53
4.7	Aanbestedingsprocedures	56
4.7.1	Openbare procedure	57
4.7.2	Niet-openbare procedure	57
4.7.3	Concurrentiegerichte dialoog	58
4.7.4	Mededingingsprocedure met onderhandeling	58
4.7.5	Procedure van het innovatiepartnerschap	59
4.7.6	Onderhandelingsprocedure zonder aankondiging	60
4.7.7	Procedure voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor sociale en andere specifieke diensten	60
4.7.8	Prijsvraag	61
4.7.9	Procedure voor het sluiten van een raamovereenkomst	62
4.7.10	Dynamisch aankoopstelsel	64
4.8	Fasen van aanbesteding	64
4.8.1	Aankondiging	64
4.8.2	Selectiefase	65
4.8.3	Gunningsfase	67
4.8.4	Vragenronde	69
4.8.5	Gunning	69
4.9	Rechtsbescherming	70
<b>5</b>	<b>Mededingingsrecht</b> - <i>Chao-Duivis</i>	75
5.1	Inleiding	75
5.2	De huidige Mededingingswet	75
5.3	De beleidsregels	78
<b>6</b>	<b>De overeenkomst met de adviseur</b> - <i>Van Gulijk</i>	81
6.1	Rechtskarakter en plaatsbepaling adviesovereenkomst	81
6.2	Algemene voorwaarden	83
6.3	Hoofdverplichtingen van de opdrachtgever	85
6.4	Hoofdverplichtingen van de adviseur	86
6.4.1	De ontwerpfase	86
6.4.2	De aanbestedingsfase	91

6.4.3	De directievoering	93
6.5	Aansprakelijkheidsbeperkingen	95
6.5.1	Toerekenbare tekortkoming	95
6.5.2	Directe schade	97
6.5.3	Omvang van de schade	98
6.5.4	Aansprakelijkheidsduur	99
6.5.5	Bevoegdheidsoverschrijding en overschrijding van de bouwkosten	100
6.6	Gebondenheid aan algemene voorwaarden en daarin opgenomen bedingen	100
6.7	Honorering van de adviseur	104
6.8	Remedies voor beëindiging van de opdracht	105
6.8.1	Ontbinding	106
6.8.2	Opzegging	106
6.9	Wijzigen van de overeenkomst	109
6.10	Auteursrecht van de adviseur	110
6.11	Ontwikkelingen in samenwerkingsvormen	114
<b>7</b>	<b>Bouwcontracten - Van den Berg</b>	117
7.1	Precontractuele fase	117
7.1.1	Een eerlijke kans	117
7.1.2	Baris/Riezenkamp: de grondregel	119
7.1.3	Van Plas/Valburg tot CBB/JPO: de uitwerking	119
7.1.4	Precontractuele redelijkheid en billijkheid en beginselen van aanbestedingsrecht	122
7.2	Aanneming van werk	123
7.2.1	Rechtskarakter	123
7.2.2	De verplichting van de aannemer tot uitvoering van het werk	130
7.2.3	Risico's tijdens de uitvoering	155
7.2.4	De verplichting van de opdrachtgever tot betaling	158
7.2.5	Aansprakelijkheid na oplevering	161
7.2.6	Voortijdige beëindiging der overeenkomst	167
7.2.7	Consumentenbouw	170
7.2.8	Samenwerkingsvormen	176
<b>8</b>	<b>De verhouding opdrachtgever-hoofdaannemer- onderaannemer - Chao-Duivis</b>	183
8.1	Inleiding	183
8.2	Schakeljurisprudentie	184
8.3	Doorwerking van bedingen	186
<b>9</b>	<b>Geïntegreerde en andere moderne contracten - Chao-Duivis</b>	189
9.1	Inleiding	189
9.2	Bespreking van de inhoud van de UAV-GC 2005: algemeen	190

9.2.1	Rechtskarakter	191
9.2.2	Vergunningen	191
9.2.3	Bemoeienis van de opdrachtgever in passieve en actieve zin	193
9.2.4	Verplichtingen van de opdrachtnemer	197
9.2.5	Bodemgesteldheid	201
9.2.6	Raad van Deskundigen	202
9.3	Andere moderne contractvormen	203
<b>10</b>	<b>Eigendomsvoorbehoud en retentierecht van de aannemer - <i>Strang</i></b>	<b>205</b>
10.1	Inleiding	205
10.2	Eigendomsvoorbehoud	205
10.3	Retentierecht	207
10.3.1	Inleiding	207
10.3.2	Vier wettelijke vereisten	207
10.3.3	Het retentierecht inroepen tegen derden	209
<b>11</b>	<b>Kabel- en leidingschade, kwalitatieve aansprakelijkheid en verzekering - <i>Dorhout Mees</i></b>	<b>213</b>
11.1	Kabel- en leidingschade	213
11.2	Enige kwalitatieve aansprakelijkheden	216
11.3	Aansprakelijkheid van de overheid	222
11.4	Verzekering	226
<b>12</b>	<b>Zaaksbeschadiging/hinder - <i>M.A.B. Chao-Duivis</i></b>	<b>233</b>
12.1	Inleiding	233
12.2	Onrechtmatigheid	233
12.3	Factoren van belang bij zaaksbeschadiging/hinder	239
12.3.1	Voorzienbaarheid	239
12.3.2	Causaal verband	247
12.3.3	Bewijs van causaal verband	248
12.3.4	Verhouding bestuursrecht(er) en burgerlijk(e) recht(er)	248
12.3.5	Overleg	249
12.3.6	Afrondend	253
<b>13</b>	<b>Bouwrechtspraak - <i>Van Cassel - van Zeeland</i></b>	<b>255</b>
13.1	Inleiding	255
13.2	Geschillenbeslechting door arbitrage	256
13.2.1	Algemeen	256
13.2.2	Arbitrage en de toegang tot de rechter; algemene voorwaarden/consument	259
13.2.3	Arbitrage in de bouw	262
13.2.4	Arbitrage-instituten in de bouw	264
13.3	Geschillenbeslechting bij wege van bindend advies	274
13.3.1	Algemeen	274



---

13.3.2	Bindend advies in de bouw: Geschillencommissie	276
13.3.3	Bindend advies in de bouw: overige bindend adviseurs	277
13.4	Niet-bindende geschilbeëindiging	277
13.4.1	Algemeen	277
13.4.2	Mediation	277
13.4.3	Niet-bindend advies	280
13.4.4	Bouwreflectie	281
<b>14</b>	<b>Internationaal bouwcontractenrecht - <i>Strang</i></b>	<b>283</b>
14.1	Inleiding	283
14.2	FIDIC-voorwaarden	283
14.3	JCT en NEC3	296
14.4	Principles of European Law on Service Contracts	296
14.5	Europese rechtsvergelijking	298
	<b>Uitsprakenregister</b>	<b>301</b>
	<b>Trefwoordenregister</b>	<b>319</b>