

Praktijkboek contracteren in de bouw



# Praktijkboek contracteren in de bouw

Mr. A.A. Boot

Mr. E.M. Bruggeman

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

Mr. E.H.F. Haantjes

Mr. A.Z.R. Koning

Mr. A.M. Ubink

Mr. R.A. Wuijster

Tweede druk



's-Gravenhage - 2010

2<sup>e</sup> druk  
ISBN 978-90-78066-43-9  
NUR 822

© 2010, Stichting Instituut voor Bouwrecht

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.

## Voorwoord

Bouwen en recht zijn nauw verweven. Zonder vergunning mag niet gebouwd worden. Zonder goede overeenkomst is een geschil snel geboren. Daarnaast mag de overheid niet zomaar een contractpartner kiezen, maar dient deze een aanbestedingsprocedure te volgen in veel gevallen. En wil een opdrachtnemer in privé aansprakelijk zijn of is het beter een scheiding tussen werk en privé aan te brengen door het oprichten van een B.V.?

Zie hier tal van vragen waarop architecten, raadgevend ingenieurs, aannemers en adviseurs een antwoord moeten hebben. Antwoorden die vaak maatwerk zijn, maar waarvoor eerst en vooral een algemene basis gelegd moet worden. Het is dan ook van groot belang dat in het onderwijs voor de toekomstige contractpartijen aandacht wordt besteed o.a. aan privaatrechtelijke onderwerpen. Zij raken het dagelijkse werk van iedere in de bouw werkzame persoon.

In dit boek wordt voor niet-juristen door juristen, die hun sporen verdienen in praktijk en theorie, een overzicht gegeven van de belangrijkste onderwerpen waar men in de bouw mee in aanraking komt. Het algemene overeenkomstenrecht komt aan de orde, hoe voor welk bouwcontract te kiezen, de bespreking van die bouwcontracten, het rechtspersonenrecht, aanbestedingsrecht en geschilbeslechting.

Het boek is toegankelijk geschreven en is na het genoten onderwijs nog een goed naslagwerk.

Als decaan van de Faculteit Bouwkunde is het juridisch onderwijs mij na aan het hart gelegen en dit boek is daarbij een goede ondersteuning.

Prof. ir. Wytze Patijn

(decaan Faculteit Bouwkunde TU Delft)



# Inhoudsopgave

Voorwoord	v
<b>1. De praktijk van het contracteren</b>	<b>1</b>
<i>Prof. mr. dr. M.A.B. Chao-Duivis</i>	
1.1 Beginselen van het contractenrecht	1
1.1.1 Contract	1
1.1.2 Contractsvrijheid	2
1.1.3 Bindende kracht van de overeenkomst	2
1.1.4 Vormvrijheid	3
1.2 Eisen die gesteld worden aan contractanten	3
1.2.1 Handelingsbekwaamheid	4
1.2.2 Handelingsbevoegdheid	4
1.2.3 Vertegenwoordiging	4
1.3 Eisen die gesteld worden aan de totstandkoming van een rechtsgeldig en onaantastbaar contract	6
1.4 Totstandkoming van een contract, precontractuele onderhandelingen	9
1.5 Algemene voorwaarden	10
1.6 Rechten bij niet-nakoming van de verbintenis	18
1.6.1 Tekortkoming	18
1.6.2 Verzuim	20
1.6.3 Ingebrekestelling	21
1.6.4 Ontbinding	22
1.7 Onvoorziene omstandigheden	25
1.8 Bijzondere overeenkomsten	25
1.9 Bouwcontractmodellen	26
<b>2. Hoe voor welk bouwcontract te kiezen?</b>	<b>29</b>
<i>Prof. mr. dr. M.A.B. Chao-Duivis</i>	
2.1 Inleiding	29
2.2 Aspecten van niet-juridische aard	29
2.2.1 Soorten opdrachtgevers	29
2.2.2 Financiële factoren	31
2.3 Factoren van juridische aard	31
2.3.1 Algemene opmerkingen over risicotoedeling	31
2.3.2 Vragen met behulp waarvan een keuze voor een bepaald model bepaald kan worden	32

<b>3.</b>	<b>De Adviseurovereenkomst (DNR 2005)</b>	<b>35</b>
	<i>Mr. A.M. Ubink</i>	
3.1	Inleiding	35
3.2	Onderdelen van de overeenkomst	37
3.3	Verplichtingen van de opdrachtgever	38
3.3.1	Medewerkingsplicht	39
3.3.2	Waarschuwingsplicht	39
3.3.3	Betaling	39
3.4	Verplichtingen van de adviseur	40
3.4.1	Goed en zorgvuldig handelend opdrachtnemer	40
3.4.2	State of the art	40
3.4.3	Juridisch uitvoerbaar ontwerp	40
3.4.4	Informatie- en waarschuwingsplicht	41
3.4.5	Planning	41
3.4.6	Verzekeringsplicht	42
3.5	Aansprakelijkheid adviseur	42
3.5.1	Criteria voor aansprakelijkheid	42
3.5.2	Aansprakelijkheidsbeperkingen	45
3.6	Contractspecifieke onderwerpen	51
3.6.1	Honorering	51
3.6.2	Vertegenwoordigingsbevoegdheid	52
3.6.3	Eigendoms- en auteursrecht	52
3.7	Einde van de overeenkomst	54
3.7.1	Opzegging	54
3.7.2	Ontbinding	56
<b>4.</b>	<b>De Aannemingsovereenkomst (UAV 1989)</b>	<b>57</b>
	<i>Mr. E.M. Bruggeman</i>	
4.1	Inleiding	57
4.2	Onderdelen van de overeenkomst	58
4.2.1	De UAV 1989 en de aannemingsovereenkomst	58
4.2.2	Het bestek	58
4.2.3	Rangorde UAV 1989 en bestek	58
4.3	Verplichtingen van de opdrachtgever	59
4.3.1	Betaling	60
4.3.2	Verantwoordelijkheden voor het ontwerp en de uitvoering	61
4.3.3	Uitvoering mogelijk maken	63
4.3.4	Het voeren van directie	65
4.4	Verplichtingen van de aannemer	68
4.4.1	Uitvoeren van het werk	69
4.4.2	Waarschuwingsplicht	70
4.4.3	Tijdig opleveren van het werk	71
4.5	Aansprakelijkheid	74
4.5.1	De onderhoudsperiode	74
4.5.2	Aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering	75

4.6	Contractspecifieke onderwerpen	78
4.6.1	Meer- en minderwerk	79
4.6.2	Bestekwijzigingen	79
4.6.3	Stelposten	80
4.6.4	Hoeveelheden	81
4.6.5	Onvoorziene kostenverhogende omstandigheden	83
4.6.6	Bouwstoffen en leveranties	84
4.7	Einde van de overeenkomst	87
4.7.1	Schorsing van het werk	88
4.7.2	Beëindiging van het werk in onvoltooide staat	88
<b>5.</b>	<b>Bouwteam</b>	<b>91</b>
	<i>Mr. A.Z.R. Koning</i>	
5.1	Inleiding	91
5.2	Contracten in bouwteamverband	93
5.2.1	Coördinatieovereenkomst	93
5.2.2	Overzicht van de contracten tussen de opdrachtgever en de afzonderlijke partijen	93
5.3	Rol van de opdrachtgever	94
5.4	Rol van de bouwteamaannemer	95
5.5	Waarschuwingsplicht	97
5.6	Aansprakelijkheid van de bouwteamleden	98
5.7	Aansprakelijkheid van de bouwteamaannemer	100
5.7.1	Aansprakelijkheid voor adviezen en ontwerpen	100
5.7.2	Beperking aansprakelijkheid	100
5.8	Prijsaanbieding, prijsonderhandelingen en sluiten uitvoeringsovereenkomst	101
5.8.1	Juridische binding	102
5.8.2	Afbreken van de onderhandelingen	103
5.8.3	Prijsovereenstemming	104
5.9	Einde van de overeenkomst	105
<b>6.</b>	<b>Geïntegreerde contracten (UAV-GC 2005)</b>	<b>107</b>
	<i>Mr. A.Z.R. Koning</i>	
6.1	Inleiding	107
6.1.1	Algemene voorwaarden	108
6.2	Onderdelen van de overeenkomst	108
6.3	Rol van de opdrachtgever	110
6.3.1	Bemoeienis van de opdrachtgever in passieve en actieve zin	111
6.3.2	Medewerkingsverplichting	111
6.3.3	Voorgescreven goederen en leverancier	113
6.3.4	Zelfstandige hulppersonen	114
6.3.5	Betalingsverplichting en boetebeding/bonus	115
6.3.6	Vertegenwoordiging	117

6.4	Rol van de opdrachtnemer	118
6.4.1	Voldoen aan de eisen	119
6.4.2	Waarschuwingsplicht	122
6.4.3	Vertegenwoordiging	123
6.5	Aansprakelijkheid	123
6.5.1	Aansprakelijkheid voor gebreken na oplevering	124
6.5.2	Aansprakelijkheid voor schade	124
6.6	Contractspecifieke onderwerpen	126
6.6.1	Vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, toestemmingen en wettelijke voorschriften	126
6.6.2	Bodemaspecten	130
6.6.3	Wijzigingen	134
6.6.4	Kwaliteitsborging	135
6.6.5	Kostenvergoeding en termijnverlenging	140
6.6.6	Intellectuele eigendomsrechten	143
6.7	Einde van de overeenkomst	144
6.7.1	Schorsing	144
6.7.2	Ontbinding en opzegging	144
<b>7.</b>	<b>Koop-/aannemingsovereenkomst</b>	<b>147</b>
	<i>Mr. E.M. Bruggeman</i>	
7.1	Inleiding	147
7.2	Onderdelen van de overeenkomst	148
7.2.1	De koop-/aannemingsovereenkomst en algemene voorwaarden	148
7.2.2	De garantie- en waarborgregeling	149
7.2.3	De technische omschrijving	149
7.3	Verplichtingen van de verkrijger	149
7.3.1	Zekerheidstelling	150
7.3.2	Financiering	150
7.3.3	Betaling	150
7.3.4	Meewerken aan het verlijden van de akte van levering	152
7.4	Verplichtingen van de ondernemer	153
7.4.1	Ten aanzien van de grond	153
7.4.2	Ten aanzien van de kwaliteit van de woning	155
7.4.3	Opleveren van de woning	156
7.4.4	Overige verplichtingen van de ondernemer	158
7.5	Aansprakelijkheid	159
7.5.1	Voor tekortkomingen op basis van de koop-/aannemingsovereenkomst	160
7.5.2	Voor tekortkomingen op basis van de garantieregeling	161
7.6	Contractspecifieke onderwerpen	163
7.6.1	Bedenktijd	163
7.6.2	Meerwerk	163
7.6.3	Wijzigingen	165
7.7	Einde van de overeenkomst	167

<b>8.</b>	<b>DBFM-overeenkomst</b>	<b>169</b>
	<i>Mr. R.A. Wuijster en prof. mr. dr. M.A.B. Chao-Duivis</i>	
8.1	Inleiding	169
8.2	Onderdelen van de DBFM-overeenkomst	169
8.3	Aspecten van de rol van de opdrachtgever	171
8.4	Aspecten van de rol van de opdrachtnemer	172
8.5	Aspecten van de rol van de financiers	174
8.6	Contractduur en mogelijkheden van wijzigingen van het contract	175
8.7	Aansprakelijkheid, garanties en overmacht	177
8.8	Betalingsmechanisme en aspecten van financiering	179
8.9	Einde van de overeenkomst	183
<b>9.</b>	<b>De Alliantieovereenkomst</b>	<b>187</b>
	<i>Mr. A.A. Boot</i>	
9.1	Inleiding	187
9.2	Kenmerken	188
9.2.1	Inleiding	188
9.2.2	Geïntegreerde organisatie	189
9.2.3	Gemeenschappelijke doelen	189
9.2.4	Delen van risico's, winst en verlies	190
9.2.5	Betalingsmethodiek in de alliantie	190
9.2.6	Het alliantiefonds	191
9.2.7	Transparantie	193
9.2.8	Bestuur	193
9.2.9	Rechtsvormen	195
9.3	Taken van de alliantie	198
9.4	Taken van een ontwerpalliantie	200
9.5	Aansprakelijkheid	201
9.6	Einde van de overeenkomst	202
9.7	Geschillenregeling	203
<b>10.</b>	<b>Aanbestedingsrecht</b>	<b>205</b>
	<i>Prof. mr. dr. M.A.B. Chao-Duivis</i>	
10.1	Inleiding	205
10.2	Bronnen van het aanbestedingsrecht	205
10.3	Aanbestedende diensten	207
10.4	Aanbestedingsplichtige opdrachten	208
10.5	Aanbestedingsprocedures	210
10.6	Verloop van een procedure	212
10.6.1	Openbare procedure	213
10.6.2	Niet-openbare procedure	213
10.7	Criteria	214

10.8	De inschrijver	216
10.9	De inschrijving	217
10.10	Rechtsbescherming	218
<b>11.</b>	<b>Ondernemingsrecht</b>	<b>219</b>
	<i>mr. E.H.F. Haantjes</i>	
11.1	De onderneming	219
11.2	Personenvennootschappen	221
11.2.1	Maatschap	221
11.2.2	Vennootschap onder firma	223
11.2.3	Commanditaire Vennootschap	224
11.2.4	Titel 7.13 BW	225
11.3	Rechtspersonen	229
11.3.1	De Besloten Vennootschap & Naamloze Vennootschap	230
11.3.2	Stichting	236
11.3.3	Vereniging en Coöperatie	238
<b>12.</b>	<b>Geschilbeslechting</b>	<b>243</b>
	<i>Prof. mr. dr. M.A.B. Chao-Duvis</i>	
12.1	Inleiding	243
12.2	Burgerlijke rechter	243
12.3	Arbitrage-instituten	243
12.4	Hoofddlijnen van het arbitragerecht	244
12.5	Bindend advies	246
12.6	Mediation	247
12.7	Raad van Deskundigen	248
	<b>Over de auteurs</b>	<b>251</b>
	<b>Literatuuraanbevelingen</b>	<b>253</b>
	<b>Website aanbevelingen</b>	<b>255</b>



