

Nieuwsbrief bouw-, vastgoed- en aanbestedingsrecht, Q1 2024

Hierbij ontvangt u de eerste nieuwsbrief bouw-, vastgoed- en aanbestedingsrecht van 2024. Met dit keer onder meer aandacht voor de recente arresten van de Hoge Raad over risicoaansprakelijkheid van de aannemer; of het schriftelijkheidsvereiste ook geldt bij de aankoop van bouwgrond; het gebruik van verlijmde gevelstrips; en de mogelijkheid om aanbestede overeenkomsten aan te tasten.

Onderaan de nieuwsbrief vindt u twee artikelen die wij afgelopen kwartaal hebben geschreven voor onze website over (i) de opleveringsperikelen van de UAV en (ii) veelvoorkomende uitdagingen tijdens projectontwikkelingen.

Regelmatig krijgen wij de vraag of deze nieuwsbrief binnen organisaties mag worden gedeeld. Ja, dat mag, wij vinden dat geen probleem.

*Peter Tennekes, Wouter de Vries, Bas Labee en Oscar Horssius
Advocaten Vastgoed & Bouw, kantoor Utrecht*

BOUWRECHT

Hoge Raad 15 december 2023, ECLI:NL:HR:2023:1750

[Hoge Raad 15 december 2023, ECLI:NL:HR:2023:1750](#)

Werken volgens de CROW 500: (risico)aansprakelijkheid?

Aannemer Krinkels heeft grondroerende werkzaamheden uitgevoerd in de Flevopolder waarbij schade is ontstaan aan een kabel van Liander, een regionale netwerkbeheerder. Voorafgaand aan de werkzaamheden had Krinkels een KLIC-melding (een graafmelding) gedaan, waarop Liander reageerde met informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen.

Desondanks trof Krinkels een door Liander opgegeven middenspanningskabel niet aan en besloot hij handmatig te werken als in een risicogebied, zoals voorgeschreven in CROW 500. Ook tijdens die werkzaamheden is de kabel niet aangetroffen door Krinkels. Enkele weken later treedt er storing op bij Liander die - mede door het aanleggen van een omleiding - door haar wordt verholpen. Hier zijn kosten mee gemoeid en Liander vordert onder meer deze kosten als schadevergoeding van Krinkels.

Liander heeft aan haar vordering ten grondslag gelegd dat Krinkels onrechtmatig heeft gehandeld doordat bij het aanbrengen door Krinkels van beschoeiing een paal een middenspanningskabel heeft geraakt. Krinkels heeft hiertegen verweer gevoerd. Zowel de kantonrechter als het hof hebben Liander ongelijk gegeven en haar vorderingen afgewezen. Ook de Hoge Raad wijst de vorderingen van Liander af.

De Hoge Raad overweegt dat het voor de praktijk van belang is dat duidelijkheid bestaat over de wijze waarop de bij grondroerwerkzaamheden betrokkenen hun zorgplicht moeten naleven. De rechter dient daarom bij de invulling van de zorgplicht in beginsel bij de CROW 500 aan te sluiten.

Het hof had volgens de Hoge Raad correct overwogen dat Krinkels niet aansprakelijk gesteld kon worden op basis van de CROW 500-richtlijn voor de schade, gezien zij had gehandeld binnen de mogelijkheden die de richtlijn biedt voor situaties waarin kabels of leidingen niet kunnen worden gelokaliseerd. Bovendien houdt de CROW 500 geen risicoaansprakelijkheid in.

Tot slot geeft de Hoge Raad als slotakkoord nog een bewijsvermoeden mee: treedt in het risicogebied toch schade op aan een kabel of leiding die vooraf was gelokaliseerd of waarvan de theoretische ligging zich in het zoekgebied bevond, en staat vast dat de schade het gevolg is van de werkzaamheden van de grondroerder, dan wordt vermoed dat de grondroerder onvoldoende veilig en daarmee onzorgvuldig heeft gewerkt.

Hoge Raad 12 januari 2024, ECLI:NL:HR:2024:17

[Hoge Raad 12 januari 2024, ECLI:NL:HR:2024:17](#)

Onrechtmatige daad. Aansprakelijkheid voor schade aan naastgelegen pand vanwege plaatsing afzinkkelder door een aannemer? Inbreuk op een recht? Aanmerkelijk risico op schade, ook bij zorgvuldige voorbereiding en uitvoering werkzaamheden.

Opdrachtgever (verweerder 2) is eigenaar van een onroerende zaak en heeft een aannemingsovereenkomst gesloten met Multi Bouwsystemen B.V. (“Multi”) voor het plaatsen van een zogenoemde afzinkkelder. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is een deel van de kelderwand gescheurd als gevolg van het raken van een obstakel in de bodem.

Eén week hierna heeft de advocaat van eiseres (eigenaar van de naast het pand gelegen onroerende zaak) bij Multi en haar opdrachtgever gemeld dat die dag een etalageruit in het pand van eiseres is gesprongen en dat sprake is van ernstige scheurvorming in het pand. De vraag is of Multi en haar opdrachtgever jegens eiseres onrechtmatig hebben gehandeld in de zin van artikel 6:162 BW.

De rechtbank en het gerechtshof hebben de vorderingen van eiseres afgewezen en oordelen dat de opdrachtgever en Multi niet aansprakelijk zijn jegens eiseres. Ook de conclusie van de advocaat-generaal (advies aan de Hoge Raad) strekt tot verwerping van het cassatieberoep.

De Hoge Raad overweegt echter dat ondanks dat Multi bij de voorbereiding én uitvoering van de bouwwerkzaamheden zorgvuldig had gewerkt, dat aan de bouwwerkzaamheden van Multi een aanmerkelijk risico was verbonden dat aan het buurpand van eiseres schade zou worden toegebracht. Nu dit risico van schade zich vervolgens heeft verwezenlijkt, is niet zonder meer te aanvaarden dat eiseres de daardoor veroorzaakte schade zelf dient te dragen. Deze overweging wordt volgens de Hoge

Raad gerechtvaardigd, omdat de bouwwerkzaamheden geen voordeel opleveren voor eiseres, de schade van eiseres niet zonder meer behoort tot hetgeen door een derde in het maatschappelijk verkeer moet worden geduld bij bouwwerkzaamheden van een ander en omdat het op de weg van Multi ligt om zich tegen de aansprakelijkheid te verzekeren. Het uitvoeren van de werkzaamheden door Multi met schade aan het pand van eiseres als gevolg, *kan* daarom een onrechtmatige daad opleveren.

Met deze overweging wordt bevorderd de notie dat handelen onrechtmatig kan zijn op basis van de schadelijke gevolgen ervan.

De Hoge Raad heeft deze zaak doorverwezen naar het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden ter verdere behandeling en beslissing, zodat het antwoord op de vraag óf Multi in dit concrete geval onrechtmatig heeft gehandeld nog even op zich laat wachten. Wordt vervolgd!

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 30 januari 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:754

[Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 30 januari 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:754](#)

Aannemingsovereenkomst voor de bouw van een woning gesloten voor een vaste aanneemsom, of op basis van een regieovereenkomst?

Aannemer (geïntimeerde) heeft met opdrachtgever (appellante) een mondelinge aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een woning. Aannemer heeft facturen gestuurd met uren en materialen voor een bedrag van € 332.000, waarvan opdrachtgever € 272.000 heeft betaald. Omdat opdrachtgever € 60.000 onbetaald liet, heeft aannemer zijn werkzaamheden opgeschort. Opdrachtgever heeft de woning vervolgens door een andere aannemer laten afbouwen.

Aannemer heeft in deze procedure betaling van zijn openstaande facturen gevorderd. Opdrachtgever voert als verweer aan dat een vaste aanneemsom van € 190.000 zou zijn overeengekomen, en dat aannemer toerekenbaar tekort is geschoten door het werk niet af te maken waardoor opdrachtgever € 476.000 schade zou lijden.

Het gerechtshof beoordeelt allereerst of een aannemingsovereenkomst voor een vaste aanneemsom is overeengekomen. Het gerechtshof leidt uit de feiten af dat partijen een regieovereenkomst hebben beoogd. Aannemer heeft uitsluitend op verzoek van opdrachtgever een ongespecificeerde kostenopgave van ongeveer € 200.000 opgegeven ten behoeve van de hypotheekaanvraag. Daarna pas zijn de schetsen uitgewerkt en zijn er allerlei toevoegingen en veranderingen doorgevoerd. Ook uit de facturatie moest opdrachtgever afleiden dat aannemer op regie werkte, en als zij van mening was dat wel een vaste aanneemsom was overeengekomen had het op haar weg gelegen hierover eerder aan de bel te trekken en niet € 60.000 teveel te betalen. Het beroep van opdrachtgever op nietigheid van de aannemingsovereenkomst omdat deze niet schriftelijk is overeengekomen wordt afgewezen, omdat de wettelijke bepaling uitsluitend ziet op koop-aannemingsovereenkomsten. Het gerechtshof heeft de vorderingen van aannemer toegewezen, en die van opdrachtgever afgewezen.

VASTGOEDRECHT

Hoge Raad, 15 maart 2024, ECLI:NL:HR:2024:389

[Hoge raad, 15 maart 2024, ECLI:NL:HR:2024:389](#)

Kan een verhuurder zijn verplichting tot het verschaffen van huurgenot opschorten?

Verhuurder en huurder zijn betrokken in een geschil over achterstallige huurbetalingen voor bedrijfsruimte. Na het staken van huurbetalingen door huurder en het verlaten van het gehuurde, vervangt verhuurder de sloten en vordert betaling van de achterstallige huur. Er ontstaat een geschil of verhuurder rechtmatig het huurgenot kon opschorten door de sloten te vervangen, gezien huurder al in verzuim was door niet te betalen.

De verhuurder vordert ontbinding van de huurovereenkomst en betaling van achterstallige huur vanaf januari 2019 tot aan de nieuwe verhuur aan derden. De huurder verweert zich door te stellen dat verhuurder door de sloten te vervangen het huurgenot heeft ontnomen en hiermee tekortgeschoten in haar verplichtingen, wat huurder recht zou geven op ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding.

De kantonrechter heeft de vorderingen van verhuurder toegewezen en heeft geoordeeld dat huurder in verzuim is gekomen door de huur niet te betalen,. Dit verzuim rechtvaardigt volgens de kantonrechter dat verhuurder het huurgenot mocht opschorten. In hoger beroep heeft het hof 's-Hertogenbosch deze uitspraak bekrachtigd.

De Hoge Raad geeft de verhuurder ook gelijk. In het arrest wordt bevestigd dat in geval van wederkerige overeenkomsten, zoals een huurovereenkomst, partijen bij niet-nakoming hun verbintenis(sen) in beginsel kunnen opschorten. Dit betekent dat de verplichtingen die uit de huurovereenkomst tegenover elkaar staan – het verschaffen van huurgenot tegenover het betalen van huur – ook kunnen worden opgeschort. Dit geldt volgens de Hoge Raad ook wanneer dit betekent dat het huurgenot achteraf niet meer kan worden hersteld.

Dit arrest versterkt de positie van verhuurders in situaties waarin huurders hun betalingsverplichtingen niet nakomen. Het bevestigt daarnaast wederom dat de opschortingsbevoegdheid een effectief middel kan zijn om nakoming af te dwingen. Men dient er echter wel bedacht op te zijn dat het recht op opschorting niet absoluut is en een opschorting niet disproportioneel mag zijn.

Hoge Raad 15 december 2023, ECLI:NL:HR:2023:1755

[Hoge Raad 15 december 2023, ECLI:NL:HR:2023:1755](#)

Zijn het schriftelijkheidsvereiste van art. 7:2 lid 1 BW en de bedenktijd van art. 7:2 lid 2 BW van toepassing op de koop door een consument van een perceel grond dat krachtens publiekrechtelijke bestemming is bestemd voor de bouw van een woning?

Twee particulieren hebben een koopovereenkomst gesloten aangaande de koop en verkoop van een perceel. In de advertentie op Funda staat dat het perceel volgens de publiekrechtelijke bestemming (mede) bestemd is voor de bouw van een woning. Enkele dagen later heeft de koper het perceel bezichtigd, waarna hij dezelfde dag per e-mail een bod van € 550.000,- op het perceel heeft uitgebracht. De verkoper heeft het bod vervolgens aanvaard en de verkoopmakelaar instructies gegeven om een conceptkoopovereenkomst op te stellen en naar de koper toe te sturen. Vervolgens heeft de koper aan de verkoopmakelaar aangegeven dat hij toch afziet van de koop van het perceel.

Artikel 7:2 lid 1 BW vereist dat de koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan, indien de koper een consument is, schriftelijk wordt aangegaan. Maar geldt dit ook voor een perceel bouwgrond?

De Hoge Raad overweegt dat “een tot bewoning bestemde onroerende zaak” moet worden aangeduid als een woning en dat indien de verkoper zich bij de overeenkomst tegenover de koper heeft verplicht tot het leveren van een woning, het schriftelijkheidsvereiste en de daarbij behorende bedenktijd van toepassing zijn. Echter, in dit geval heeft de verkoper zich verplicht tot het leveren van een perceel grond (zonder woning). In dat geval gelden het schriftelijkheidsvereiste en de bedenktijd niet. Dit geldt ook in het geval dat het gekochte perceel de publiekrechtelijke bestemming ‘wonen’ heeft.

Rechtbank Overijssel, 12 maart 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:1261

[Rechtbank Overijssel 12 maart 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:1261](#)

Kort geding. Aannemer moet veiligheidsnetten aanbrengen aan nieuwbouwcomplex om te voorkomen dat verlijmde steenstrips in het winkelgebied kunnen vallen. Cobc-richtlijn.

Aannemer (gedaagde) heeft in opdracht van Opdrachtgever (eiseres) drie lagen op-top-appartementen gebouwd op bestaande winkels en woningen. Aanvankelijk waren de gevels ontworpen in traditioneel metselwerk, maar om kosten en tijd te besparen heeft de Aannemer ervoor gekozen om de gevels deels uit te voeren in verlijmde steenstrips. Voor de geplande oplevering is een verlijmde natuurstenen gevelplaat naar beneden gevallen.

Opdrachtgever vordert in dit kort geding dat Aannemer wordt veroordeeld tot het aanbrengen van veiligheidsnetten rondom de verlijmde gevels, om te voorkomen dat steenstrips in het omliggende

voetgangers- en winkelgebied kunnen vallen. Aannemer betwist dat het nodig is om veiligheidsnetten aan te brengen, omdat met trekproeven en jaarlijkse controles het risico beheersbaar zou zijn.

Omdat het werken met verlijmde geveldelen relatief nieuw is in de bouw, kan nog niet worden teruggevallen op de in het Bouwbesluit genoemde referentieperiode van 50 jaar om te beoordelen of die technologie veilig is. Het Centraal overleg Bouwconstructies (Cobc) heeft een richtlijn opgesteld om handvatten te geven voor het toetsen van constructief verlijmde gevelementen aan het Bouwbesluit. Onderdeel van deze richtlijn is een risico-analyse waarbij het risico op letsel wordt gemeten op basis van de waarschijnlijkheid dat schade ontstaat, de duur van de blootstelling aan dit risico en de ernst van de mogelijke gevolgen. Volgens de Aannemer valt het risico binnen de toegestane waarden, volgens de Opdrachtgever niet.

De voorzieningenrechter veroordeelt de Aannemer tot het aanbrengen van veiligheidsnetten, omdat de gevels een acuut veiligheidsrisico vormen. De voorzieningenrechter is van oordeel dat het risico op letsel groter is dan toegestaan volgens de richtlijn, onder meer omdat de verlijmde geveldelen op hoogte zijn aangebracht, de appartementen in een druk winkelgebied staan en verschillende deskundigen concluderen dat sprake is van uitvoeringsfouten bij het aanbrengen van de geveldelen.

AANBESTEDINGSRECHT

Rechtbank Midden-Nederland, 9 januari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:457

[Rechtbank Midden-Nederland 9 januari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:457](#)

Het verstrijken van een contractuele fatale termijn in een aanbestede overeenkomst betekent niet dat de aard en omvang van de opdracht wezenlijk wordt gewijzigd. Aanbestedende dienst is niet verplicht om de overeenkomst te ontbinden en de opdracht aan de als tweede geëindigde inschrijver te gunnen.

De aanbestedende dienst heeft een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure ICT-dienstverlening gehouden. Volgens de gegunde overeenkomst moest de transitie van de van de huidige ICT-dienstverlener (eiseres) naar de ICT-dienstverlening van de winnaar uiterlijk op 1 oktober 2023 zijn uitgevoerd. Deze datum is niet gehaald, en de opdrachtnemer verwacht de transitie in maart 2024 af te ronden.

Eiseres is van mening dat de opdrachtnemer de gegunde opdracht niet conform de overeenkomst uitvoert. De aanbestedende dienst accepteert deze tekortkoming in de nakoming, waardoor volgens eiseres sprake is van een inhoudelijk gewijzigde opdracht. Eiseres vordert in een andere procedure de vernietiging van de gegunde overeenkomst, en vordert in dit kort geding dat het de opdrachtnemer wordt verboden de opdracht verder uit te voeren, en een gebod dat de opdracht alsnog aan eiseres wordt gegund. Volgens de opdrachtnemer en de aanbestedende dienst is het ook aan eiseres te wijten dat de termijn van 1 oktober 2023 niet is gehaald.

De voorzieningenrechter overweegt dat het enkele verstrijken van een contractueel overeengekomen fatale termijn niet betekent dat de aard en omvang van de opdracht materieel wordt gewijzigd: de hoofdverplichtingen van de opdrachtnemer veranderen niet. Wanneer een aanbestedende dienst besluit om de overeenkomst met een in verzuim verkerende opdrachtnemer voort te zetten, betekent dat evenmin dat de opdracht wezenlijk wijzigt. De aanbestedende dienst kan ook gewoon nakoming vorderen. Ten overvloede overweegt de voorzieningenrechter wel dat niet uitgesloten is dat als de aanbestedende dienst voortdurende coulance geeft of compromissen gaat sluiten, dat het gelijkheidsbeginsel wel in het gedrang kan komen.

De vorderingen van eiseres zijn afgewezen.

Rechtbank Den Haag, 13 september 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:14032

[Rechtbank Den Haag, 13 september 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:14032](#)

Uitlatingen door verliezende partij op LinkedIn: onrechtmatig?

Kärcher Futuretech GmbH (“**Kärcher**”), een Duitse onderneming gespecialiseerd in de productie en levering van mobiele waterbottelingsinstallaties, en een Belgische concurrent, waren beide betrokken

bij een aanbestedingsprocedure uitgeschreven door de Koninklijke Landmacht voor de levering van mobiele drinkwaterinstallaties.

Na de gunning aan Kärcher plaatste de bestuurder van de Belgische concurrent een kritische reactie bij een LinkedIn-bericht waarin stond dat de Koninklijke Landmacht met Kärcher een contract heeft gesloten voor de levering van drinkwaterinstallaties. In deze reactie beweerde de bestuurder dat bij de keuze voor Kärcher's installaties niet naar diverse belangrijke aspecten was gekeken, zoals Europese regelgeving en hygiëne. Kärcher beschouwde deze uitlating als ongeoorloofde vergelijkende reclame en/of onrechtmatige daad en begon een rechtszaak tegen haar concurrent en diens bestuurder.

De juridische kern van de zaak draaide om de vraag of de LinkedIn-uitlating van de bestuurder als ongeoorloofde vergelijkende reclame en/of als een onrechtmatige daad beschouwd kon worden. Naar het oordeel van de rechtbank kon de uitlating van de bestuurder worden beschouwd als vergelijkende reclame. Aan de kwalificatie als vergelijkende reclame staat namelijk niet in de weg, zoals gedaagden hebben aangevoerd, dat Kärcher of haar producten niet uitdrukkelijk zijn benoemd in de uitlating. Het gaat erom of het publiek de uitlating kan herleiden tot de concurrent, hetgeen in onderhavig het geval was.

Volgens de rechtbank was er bij sommige passages, gelet op de gekozen bewoordingen, sprake van afbrekende mededelingen die niet zijn toegestaan.

Dit vonnis illustreert goed hoe kritische uitingen op sociale media juridische gevolgen kunnen hebben wanneer deze uitingen concurrenten in een negatief daglicht stellen.

Gerechtshof Den Haag 17 oktober 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:2331

[ECLI:NL:GHDHA:2023:2331, Gerechtshof Den Haag 17 oktober 2023 \(rechtspraak.nl\)](https://uitspraken.rechtspraak.nl/index.jsp?index=ECLI:NL:GHDHA:2023:2331)

Geen aantasting van een inmiddels gegunde opdracht na afwijzing van een kort geding in eerste aanleg.

Het Universitair Medisch Centrum Groningen ("UMCG", eiseres) en de winnende laboratoria hebben zich ingeschreven op een aanbesteding van BVO (gedaagde) om laboratoriumdiensten te verlenen. Uit de gunningsbeslissing met opschortingstermijn van BVO volgt dat UMCG de aanbesteding heeft verloren. UMCG heeft BVO verzocht de gunningsbeslissing nader te motiveren, hetgeen BVO ook heeft gedaan.

Hierna is UMCG een kort geding procedure tegen BVO begonnen. UMCG heeft in deze procedure aanvankelijk een intrekking en herbeoordeling van de gunningsbeslissing gevorderd, maar heeft na een eisvermindering uitsluitend nog gevorderd dat BVO gehouden wordt een uitgebreide motivering op de gunningsbeslissing te geven. De rechtbank heeft de vordering van UMCG afgewezen, waarna tussen BVO en de winnende laboratoria diverse overeenkomsten zijn gesloten. Tegen de beslissing van de rechtbank is UMCG in hoger beroep gegaan.

Het Hof wijst op artikel 2:127 Aw waarin is bepaald dat een opschortingstermijn in acht moet worden genomen van minimaal twintig dagen. In het geval dat deze termijn is verstreken of een verzoek om een onmiddellijke voorziening is gedaan waarop de rechter in een kortgedingprocedure in eerste aanleg afwijzend heeft beslist, dan is de tot stand gekomen overeenkomst slechts in bijzondere gevallen of in het geval van wilsgebreken aantastbaar.

Een bijzondere grond is neergelegd in artikel 4.15 lid 1 aanhef en onder b Aw: de aanbestedende dienst heeft de opschortingstermijn van (in dit geval) artikel 2.127 lid 1 Aw niet in acht genomen. Volgens het UMCG is die termijn nooit gaan lopen omdat de gunningsbeslissing onvoldoende gemotiveerd was.

Het Hof volgt dit betoog niet. Zelfs als het gunningsbesluit onvoldoende was gemotiveerd, oordeelt het Hof dat de vordering vanwege de eisvermindering is gericht op een nadere motivering en niet (ook) op de aantasting van het gunningsbesluit. Omdat het UMCG wel haar vorderingen had kunnen richten op aantasting van gunningsbesluit (en dit aanvankelijk ook heeft gedaan maar later heeft losgelaten), had het UMCG dat onder de omstandigheden binnen de opschortingstermijn ook moeten doen. Nu UMCG dat heeft nagelaten, oordeelt het Hof dat het beroepsrecht van UMCG is komen te vervallen.

Het Hof overweegt dat het niet strookt met de bedoeling van de wetgever als het mogelijk zou kunnen zijn om een beroep te doen op de vernietigingsgrond in artikel 4.15 Aw wanneer de opschortingstermijn is verstreken of een verzoek om een onmiddellijke voorziening door de voorzieningenrechter in eerste aanleg is afgewezen. Een andersluidend oordeel zou namelijk onvoldoende waarborgen met zich meebrengen dat geen te grote of te langdurige onzekerheid ontstaat over de vraag of de overeenkomst gesloten en uitgevoerd kan worden.

ARTIKEL: De kunst van oplevering: navigeren door de UAV 2012**Door Bas Labee****Inleiding**

De oplevering van werkzaamheden binnen de bouwsector kan de nodige juridische hoofdbreken veroorzaken. Hoewel de wet geen specifieke procedure voor oplevering voorschrijft, biedt de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012 (UAV 2012) wel enige houvast. Belangrijk om te weten is dat partijen kunnen afwijken van de UAV 2012, waarbij afwijkingen of alternatieve opleveringsprocedures vaak in het bestek worden opgenomen.

De oplevering; een goed begrip

Ondanks de omliggende procedure in de UAV 2012 blijft de oplevering voer voor tal van juridische procedures. Begrip van de UAV 2012 is dus essentieel. Van belang is in ieder geval om te begrijpen dat de UAV 2012 in principe uitgaat van slechts één oplevering. Een uitzondering hierop vormt de deeloplevering, maar dit moet dan wel tussen partijen zijn overeengekomen. Daarnaast kan niet op een oplevering worden teruggekomen; opgeleverd blijft dus opgeleverd.

De weg naar oplevering; de opleveringsprocedure

Vaak wordt oplevering van het werk verward met opneming van het werk. Dit zijn echter geen inwisselbare begrippen. Volgens de UAV 2012 vindt eerst de opneming (controle) van het werk plaats, en vervolgens oplevering. In wezen is oplevering een logisch gevolg van de opneming.

Volgens de UAV 2012 dient de aannemer eerst de directie (of de opdrachtgever als er geen sprake is van directie) schriftelijk of mondeling (met aantekening in het dagboek of wekrapport) te informeren over op welke dag het werk naar zijn oordeel is voltooid. Een veel voorkomend misverstand is dat het ontbreken van een schriftelijke uitnodiging of aantekening per definitie met zich meebrengt dat er geen opneming kan plaatsvinden. Een rechter/arbiter kan bijvoorbeeld gereedmelding opmaken uit gevoerde e-mailcorrespondentie.

De opneming zelf vindt zo spoedig mogelijk plaats, en in de regel binnen acht dagen na melding van voltooiing door de aannemer. De dag en het tijdstip van opneming worden vervolgens tijdig, en zo mogelijk tenminste drie dagen van tevoren, schriftelijk aan de aannemer medegedeeld door de opdrachtgever.

Het testen (beproeven) van het technische installatiewerk of een of meer onderdelen daarvan vindt slechts plaats, indien dit is overeengekomen. De beproeving wordt uitgevoerd door de aannemer, in aanwezigheid van de directie en dient om vast te stellen of het technische installatiewerk, of het desbetreffende onderdeel daarvan, voldoet aan hetgeen is overeengekomen.

Af- en goedkeuring van het werk

Nadat het werk is opgenomen wordt binnen acht dagen schriftelijk door de directie aan de aannemer gemeld of het werk al dan niet is goedgekeurd onder opgave van eventuele gebreken die de reden zijn om het werk niet goed te keuren.

Het is daarbij aan te raden om de gebreken zo duidelijk mogelijk aan te geven. Kleine gebreken (waarbij de hoeveelheid gebreken er in principe niet toe doet) zijn geen reden om goedkeuring te onthouden.

Indien binnen acht dagen na de opneming geen bericht van goed- of afkeuring is ontvangen, of er geen aantekening is gemaakt, wordt het werk geacht op de achtste dag na opneming goedgekeurd te zijn. Deze automatische goedkeuring heeft verstrekkende gevolgen, aangezien het werk vanaf dat moment als opgeleverd wordt beschouwd. Uitzonderingen, zoals duidelijk onvoltooide werken, kunnen deze regeling echter beïnvloeden.

Na oplevering is de aannemer, op enkele uitzonderingen na, namelijk niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk.

Als de opneming niet binnen vijftien dagen plaatsvindt, dan kan de aannemer bij aangetekende brief verzoeken om het werk binnen acht dagen alsnog op te nemen. Als de directie niet aan dit verzoek voldoet, dan wordt het werk na dag vanaf verzending van de aangetekende brief acht automatisch te zijn goedgekeurd.

Conclusie: De fijne lijn van oplevering

Hoewel de UAV 2012 duidelijke richtlijnen zou moeten bieden, is de werkelijkheid van oplevering complex. Het is daarom belangrijk voor zowel aannemers als opdrachtgevers om de nuances van de UAV 2012 te begrijpen om zo complicaties en geschillen rondom oplevering te voorkomen. Het niet correct volgen van de opleveringsprocedure kan namelijk vergaande gevolgen hebben.

<https://vandiepen.com/nieuws/de-kunst-van-oplevering-navigeren-door-de-uav-2012/>

ARTIKEL: Tips voor veelvoorkomende uitdagingen voor projectontwikkelaars

Door Wouter de Vries

Bij projectontwikkeling komt veel kijken. En niet alleen bij grootschalige projecten waarbij weilanden of voormalige industrieterreinen worden ontwikkeld tot nieuwe wijken met woningen, winkels en andere voorzieningen, maar ook op veel kleinere schaal zoals bij het bouwen van een eigen woning.

Projectontwikkeling begint altijd met een idee of plan voor een of meer percelen. Grondeigenaren kunnen de markt ook uitdagen om een plan te bedenken waarbij de opdracht door middel van een wedstrijd wordt gegund aan degene met het beste idee. Vervolgens moet grond worden aangekocht, de financiering moet worden geregeld, de architect, constructeur en aannemer(s) moeten worden gecontracteerd, het bestemmingsplan moet misschien nog worden gewijzigd, vergunningen en toestemmingen moeten worden aangevraagd, kopers en huurders moeten worden gezocht, et cetera. Het is daarom zaak om zorgvuldig onderzoek te doen naar de mogelijkheden en onmogelijkheden van een perceel, de marktomstandigheden en mogelijke bezwaren uit de omgeving. Ook moeten de juiste partners voor de ontwikkeling voor het project worden gezocht, waarmee goede contracten moeten worden afgesloten. Het is daarom niet vreemd dat er vaak jaren zitten tussen het bedenken van een idee en het moment waarop de eerste schop de grond in gaat.

Onze tips

De advocaten van Van Diepen adviseren veelvuldig over projectontwikkelingen, en helpen bij het oplossen van problemen die zich tijdens het proces voordoen. In dit artikel geven wij een aantal tips over hoe u als projectontwikkelaar kunt omgaan met uitdagingen die wij tijdens projectontwikkelingen vaker tegenkomen:

- **Spreid uw risico's met meerdere vennootschappen.** Wanneer u bijvoorbeeld een appartementengebouw ontwikkelt met de bedoeling om de appartementen te verkopen of te verhuren, dan is het verstandig om uw risico's te spreiden door de verschillende activiteiten onder te brengen in verschillende vennootschappen. Bijvoorbeeld een vennootschap die de grond aankoopt, een vennootschap die opdracht geeft voor de bouw van het appartementengebouw, en een vennootschap die de verhuur op zich neemt. Krijgt de formele opdrachtgever van de bouw dan een conflict met de aannemer over geld, dan kan de aannemer niet zomaar zijn vordering verhalen door beslag te leggen op de grond of huurinkomsten.
- **Zeg huurovereenkomsten tijdig en op de juiste wijze op.** Als bestaand vastgoed wordt herontwikkeld, dan moet u rekening houden met eventuele zittende huurders. Onderzoek hoe lang de huurovereenkomsten nog lopen en per wanneer deze kunnen worden opgezegd, en of de huurder misschien huurbescherming of ontruimingsbescherming geniet. Zeg de huurovereenkomsten tijdig en op de juiste wijze op, en begin op tijd met procedures om de huur te beëindigen als de huurder niet meewerkt aan de opzegging. Of ga tijdig met de huurder in overleg over een beëindigingsregeling.

Wilt u juist leegstand voorkomen? Denk dan aan de mogelijkheid om kortdurende huurovereenkomsten af te sluiten, en maak goede afspraken met de huurder over de einddatum.

- **Spreek een realistische bouwtijd af, maar houd ook rekening met vertraging.** In de aannemingsovereenkomst staat de bouwtijd van start tot oplevering meestal uitgedrukt in een vaste opleverdatum, of een bepaald aantal werkbare dagen. Tijdens de bouwfase kunnen zich allerlei oorzaken voordoen, waardoor de aannemer meer tijd nodig heeft. Denk aan leveringsproblemen van materialen, tekeningen die gewijzigd moeten worden, weersomstandigheden die het werk vertragen en meerwerk. Spreek daarom met de aannemer een realistische bouwtijd voor de oplevering van het werk af, onderzoek kritisch of verzoeken om bouwtijdverlenging redelijk zijn, en houd er rekening mee dat zich altijd enige vertraging kan voordoen. Wees daarom ook voorzichtig met het doen van optimistische toezeggingen aan kopers of huurders wanneer hun woning of bedrijfsruimte klaar zal zijn.
- **Vraag op tijd een elektriciteitsaansluiting aan.** In het nieuws is veel aandacht voor het volle stroomnetwerk. Netbeheerders kunnen momenteel niet altijd garanderen dat binnen de wettelijke termijn een elektriciteitsaansluiting voor uw nieuwe gebouw wordt gerealiseerd of verzaamd. Dit probleem speelt met name bij bedrijfsruimten. Vraag daarom op tijd uw elektriciteitsaansluiting aan bij de netbeheerder en houd rekening met lange wachttijden.

<https://vandiepen.com/nieuws/tips-voor-veelvoorkomende-uitdagingen-voor-projectontwikkelaars/>