

Inhoudsopgave

Woord vooraf	5
Afkortingen	7
Bijzondere terminologie	9
De meest gebruikte contractvormen en algemene voorwaarden in de bouw	11
1 Inleiding	19
1.1 Gejuridiseerde samenleving	19
1.2 Verzekeringsaspecten	19
1.3 De bouw	20
1.4 Aansprakelijkheid in de bouw	20
1.5 Uitgangspunt	21
2 Rechtsingangen en geschilbeslechting	23
2.1 Rechtsgebieden binnen het bouwrecht	23
2.2 Publiekrechtelijk bouwrecht	23
2.3 Geschilbeslechting in het publiekrechtelijke bouwrecht	24
De bestuursrechter	24
2.4 Privaatrechtelijk bouwrecht	25
2.5 Geschilbeslechting in het privaatrechtelijke bouwrecht	26
De burgerlijk rechter	26
2.6 Arbitrage	28
De arbiter	28
Wat is arbitrage?	28
Wanneer is arbitrage mogelijk?	29
Kritiek	30
Meer keuzevrijheid	30
Raad van Arbitrage: vernieuwd	32
Verskil arbitrage-instituten en ‘ad hoc arbitrage’	32
Verskil arbitraal beding en Akte van Compromis	33
Waarom is er zoveel arbitrage in de bouw?	33
Voor- en nadelen van arbitrage	34
3 Welk bouwcontract met welke algemene voorwaarden?	37
3.1 Bouwwensen en risico-inschatting	37
Opdrachtgever	37
Ontwerpde en uitvoerende partijen	37
3.2 Traditioneel versus modern	38
3.3 Bouwcontracten	38
Uitgangspunt	38
3.4 Het traditionele contract: “de klassieke driehoek”	38
DNR 2011: opdrachtgever en adviseur	40
UAV 2012: opdrachtgever en aannemer	40
3.5 Het moderne contract: het geïntegreerde model	40
UAV-GC 2005: opdrachtgever en opdrachtnemer	41
3.6 Het “pluscontract”: het “geïntegreerd-plus model”	41

3.7	Het “hybride contract”: de bouwteamovereenkomst	42
3.8	De glijdende schaal	43
4	Algemene voorwaarden nader beschouwd	47
4.1	De meest courante voorwaarden in de bouw	47
	Opdrachtgever – aannemer	47
	Opdrachtgever – architect, ingenieur, adviseur	49
	Opdrachtgever – opdrachtnemer	49
	Verkrijger (koper) – ondernemer (veelal projectontwikkelaar)	50
4.2	Gebruik van algemene voorwaarden	50
	Toepasselijkheid	51
	Gebruiker en wederpartij	51
	Deponeren	51
	Ter hand stellen	52
	Bestendige handelsrelatie	53
4.3	Strijdige voorwaarden	53
	Battle of forms	54
4.4	Vernietigbaarheid van algemene voorwaarden	54
	Geen redelijke mogelijkheid tot kennisneming	54
	Onredelijk bezwarende inhoud	55
	Zwarte en grijze lijst	55
	Zwarte lijst: ‘verboden bedingen’	56
	Grijze lijst: ‘verdachte bedingen’	56
5	Aspecten van aansprakelijkheid	59
5.1	Algemene aspecten	59
5.2	Contractuele en niet-contractuele aansprakelijkheid	59
	Contractuele aansprakelijkheid	59
	Niet-contractuele aansprakelijkheid	60
6	(Pre)contractuele waarschuwingsplicht	63
6.1	Wat is (pre)contractuele waarschuwingsplicht?	63
6.2	Waarom waarschuwen?	63
6.3	Wanneer en waarvoor waarschuwen?	64
	Wanneer waarschuwen en het belang van de deskundigheid van partijen	64
	Waarvoor waarschuwen?	64
6.4	Waarschuwen bij het traditionele bouwcontract	65
	§ 2 lid 5 UAV 2012	65
	§ 6 lid 14 UAV 2012	65
6.5	Waarschuwen bij het geïntegreerde bouwcontract	68
	§ 4 lid 7 UAV-GC 2005	68
	Art. 3 lid 5 MBO	69
6.6	Zwaarte van de precontractuele waarschuwingplicht	69
6.7	Hoe waarschuwen?	70
6.8	Rangorde bij tegenstrijdigheden in bestek UAV 2012	71
6.9	Rangorde bij tegenstrijdigheden in (contract)documenten UAV-GC 2005	71

7	Verplichtingen van partijen	73
7.1	Inleiding	73
7.2	Verplichtingen van de opdrachtgever	73
	Algemene verplichtingen	73
	Hoofdverplichting	74
	Vergunningen en informatieplicht	74
	Ontwerpverantwoordelijkheid UAV 2012, AVA 1992, Covo2010	75
	Verantwoordelijkheid Vraagspecificatie UAV-GC 2005	76
	Ter beschikking stellen van bouwstoffen/goederen	76
	Voorgeschreven bouwstoffen en leveranciers	77
	Medewerkingsplicht	78
7.3	Directievoering en vertegenwoordiging § 3 UAV 2012	78
	Falend directietoezicht	79
	Vertegenwoordiging § 2 UAV-GC 2005	81
	Toetsing en acceptatie	81
7.4	Verplichtingen van de aannemer/opdrachtnemer	81
	Algemene verplichtingen	81
	Hoofdverplichting	82
	Vergunningen en pro-activiteit	82
	Aanwezigheid en vertegenwoordiging	82
	Levering van de nodige bouwstoffen	83
7.5	Specifiek en functioneel ongeschikte bouwstoffen	83
8	Onderaanneming en nevenaanneming	85
8.1	Onderaannemer, zelfstandig hulppersoon	85
	Voorgeschreven onderaannemer/zelfstandig hulppersoon	86
8.2	Nevenaanneming	88
	Coördinatie(overeenkomst)	89
	Nevenaanneming en UAV-GC 2005	90
9	Bouwtijd	93
9.1	Afbakening	93
9.2	Aanvang	93
9.3	Uitvoeringsduur	95
	UAV 2012	95
	AVA 1992	95
	Covo2010	95
	Koop- /aannemingsovereenkomst	96
	UAV-GC 2005	96
9.4	Vertraging	97
	Recht van de aannemer op termijnverlenging	97
	Termijnverlenging aanvragen	99
	Vergoeding van stagnatieschade	100
	Recht van de opdrachtgever op korting	101
	Boetebeding en mijlpalen	102

	Verrekenen van korting, verbeuren van boete	102
	Eerder opleveren en bonus UAV-GC 2005	104
	Eerder opleveren Covo2010 en koop- /aannemingsovereenkomst	104
10	Aansprakelijkheid tijdens de uitvoering	107
10.1	Schade in de uitvoeringsperiode	107
	Andere schade in verband met het werk	107
	Beperken, herstellen, vergoeden van schade	108
	Uitzonderingen op de aansprakelijkheid van de aannemer	108
10.2	Wanprestatie van de aannemer	109
	Ontbinding van de overeenkomst	110
10.3	Schorsing van het werk door de opdrachtgever	110
10.4	Schorsing van het werk door de aannemer	111
10.5	Beëindiging in onvoltooide staat door de aannemer	111
10.6	Beëindiging in onvoltooide staat/opzegging door de opdrachtgever	112
10.7	Afrekening bij beëindiging in onvoltooide staat/opzegging	112
10.8	Opzegging door de aannemer	114
10.9	Opschorting van betaling door de opdrachtgever	114
10.10	In gebreke blijven van de opdrachtgever	115
	Een bijzonder opschortingsrecht: het retentierecht	116
11	Meer- en minderwerk	119
11.1	Omschrijving meer- en minderwerk	119
11.2	Meer- en minderwerk	119
11.3	Wijzigingen in de UAV-GC 2005	119
11.4	Verrekening van meer- en minderwerk bij het traditionele bouwcontract	120
11.5	Bestekswijzigingen	120
	UAV 2012 § 35 lid 1 sub a en § 36	120
	Hoeveelheid bestekswijzigingen	121
	Prijs van de bestekswijziging	122
11.6	Stelposten	123
	UAV 2012 § 35 lid 1 sub b en § 37	123
	Bruto en netto stelposten	123
	Niet bestede stelposten	124
	Onder- en overschrijding van stelposten	125
11.7	Geschatte hoeveelheden	127
	UAV 2012 § 35 lid 1 sub c en § 38 lid 2	127
11.8	Verrekenbare hoeveelheden	127
	UAV 2012 § 35 lid 1 sub d en § 39	127
11.9	Andere hoeveelheden	128
	UAV 2012 § 35 lid 1 sub e § 38 lid 3 en § 36	128

11.10	Overige voorgeschreven verrekening als meer- en minderwerk	128
	UAV 2012 § 35 lid 1 sub e	128
11.11	Tijdstip en wijze van verrekening meer- en minderwerk	129
11.12	Saldo minderwerk	129
12	Oplevering en aansprakelijkheid	131
12.1	Afsluiten van de bouwtijd	131
12.2	Rechtsgevolgen van de oplevering	131
12.3	De oplevering	132
	Vermoeden van oplevering	133
	Verzoek van de aannemer tot opneming van het werk	134
12.4	De opleveringsprocedure	134
12.5	Goedkeuring op verzoek van de opdrachtgever	135
12.6	De fictieve oplevering	135
12.7	Oplevering van een (onder)deel van het werk	136
12.8	Weigering goedkeuring: herkeuring	136
12.9	Vroegtijdige ingebruikneming	136
12.10	Kleine gebreken	137
13	Aansprakelijkheid na de oplevering	139
13.1	Aansprakelijkheid in de onderhoudstermijn	139
	Gebreken in de onderhoudstermijn	139
13.2	Aansprakelijkheid na de oplevering/na de onderhoudstermijn	140
13.3	Verborgene gebreken	141
	Toerekenbaarheid gebrek aan aannemer	141
	Niet zichtbaar ondanks nauwlettend directietoezicht	142
	Melding binnen redelijke termijn	143
	Vervaltermijn van de rechtsvordering	143
13.4	Ernstige constructieve gebreken	144
13.5	Schadevergoeding in plaats van herstel	145
13.6	Limitering van de schadevergoeding	146
13.7	Herstel en coulance	146
13.8	Aansprakelijkheid en garanties	147
	Tekst van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012)	151
	Wijzigingen in de UAV 2012 ten opzichte van de UAV 1989	195
	Trefwoordenregister	199