



Gert-Jan de Jager



William Stregels

# VASTGOEDADVOCATEN KNEPPELHOUT HELPEN ONDERNEMERS MET NIEUWE REGELGEVING

Kneppelhout is een vooruitstrevend advocatenkantoor in Rotterdam. De specialisten van Kneppelhout adviseren, procederen en bemiddelen bij vraagstukken rond vastgoed- en bestuursrecht, arbeidsrecht, ondernemingsrecht, handels- en transportrecht en levensmiddelenrecht. Afgestemd op het vraagstuk stelt het kantoor een slagvaardig multidisciplinair team samen om voor de klant het verschil te maken. We spreken met drie vastgoedadvocaten Gert-Jan de Jager, Ingomar Souren en William Stregels.

‘We werken voornamelijk voor professionele opdrachtgevers in de bouw zoals projectontwikkelaars, woningcorporaties en overheden, maar ook voor aannemers en architecten. We kunnen hen over een breed scala aan onderwerpen adviseren en begeleiden en indien nodig voor hen procederen’, zegt De Jager. ‘Dan gaat het onder meer om stikstof, omgevingsrecht, waterrecht en natuurbeschermingsrecht, volkshuisvestingsrecht, grondverwerving, transacties met de overheid, bouwrecht, huurrecht en erfpachtrecht. De laatste tijd zijn er veel nieuwe ontwikkelingen in aantocht die voor ondernemers van belang zijn. Zo treedt 1 januari 2024 de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking, samen met de Omgevingswet.’

Stregels vult aan: ‘De Wkb is ontstaan vanuit de behoefte om de kans op ernstige constructiefouten in bouwwerken te verkleinen. De controle op het bouwproces wordt intensiever. Een belangrijke wijziging is namelijk dat deze controle onder de Wkb plaatsvindt door onafhankelijke kwaliteitscontroleurs, zogeheten kwaliteitsborgers. Verder blijft de

aannemer ook na oplevering van het bouwwerk in beginsel aansprakelijk voor alle gebreken die in het bouwwerk zitten. Op dit moment is de aannemer op grond van de meeste standaardcontracten na oplevering in beginsel niet meer aansprakelijk voor nieuwe niet eerder ontdekte gebreken. Voor consumenten is dit op grond van de Wkb niet meer toegestaan, het is dwingend recht. Professionele partijen, bijvoorbeeld aannemer versus ontwikkelaar, kunnen er wel per overeenkomst van afwijken.’

#### **Wat zijn de consequenties van deze wet?**

Souren: ‘De oplevering is op dit moment een belangrijk meetmoment om te bepalen of de aannemer aan zijn verplichtingen heeft voldaan. Daarbij wordt decharge aan de aannemer verleend en vindt er risico-overdracht naar de opdrachtgever plaats. Het principe dat de aannemer aansprakelijk blijft voor fouten die niet ontdekt zijn tijdens de oplevering, zal een andere werkwijze betekenen voor de bij het bouwproces betrokken partijen. Aannemers zullen waarschijnlijk graag afwijken van deze aansprakelijkheid. Wij verwachten dat daar



Ingomar Souren

**INGOMAR SOUREN**  
Vastgoedadvocaat  
Knepelhout

**De minister voor Wonen wil flink gaan bouwen. Wordt de markt op de juiste manier gestimuleerd of juist niet?**

De ervaring leert dat de markt altijd wel een uitweg vindt, al dan niet na aanpassing van het beleid. Dat kost misschien wel extra tijd.

**Wat is het allerbelangrijkste dat we nu nodig hebben in de woningmarkt?**

Maatregelen om doorstroming te bevorderen, zodat eengezinswoningen die nu door 1 a 2 personen worden bewoond vrij kunnen komen. Wat heeft die doelgroep nodig? Hoe willen ze wonen? En

daarop de plannen richten. **Moet de regie weer bij het Rijk liggen of juist lokaal houden?**

Regie en invloed van het rijk en provincie helpt om te eenzijdige lokale maatregelen te voorkomen, maar laat daarbinnen wel ruimte voor lokale initiatieven.

**Hoe houden we wonen betaalbaar?**

Het is een kwestie van vraag en aanbod, dat zich moeilijk laat sturen in een vrije markteconomie, zeker omdat rente en hypotheekmogelijkheden grote invloed hebben.

**Welke bijdrage wil jij leveren?**  
Onderzoeken en uitwerken van ideeën op het gebied van (on)mogelijkheden van wet- en regelgeving.

**Welke factoren zijn belangrijk voor de woonmilieus van de toekomst?**

Aansluiten bij de wensen van de verschillende doelgroepen. **Wat betekent duurzaamheid voor jou?**  
Best beschikbare technieken toepassen voor wat betreft milieu en grondstoffen en zoveel mogelijk rekening houden met toekomstige gewijzigde wensen en opvattingen.

**Op welke manier kan de markt bijdragen om de problemen op de woningmarkt aan te pakken?**

Proberen producten te ontwikkelen waarnaar nog steeds vraag is. **Herontwikkeling of nieuwbouw?**  
Herontwikkeling waar het kan, en nieuwbouw

waar het moet. **Waar liggen de meeste kansen, binnenstedelijk of in het buitengebied?**

Binnenstedelijk waar het kan, en buitengebied alleen als het echt niet anders kan.

**Hoe kun je aantrekkelijke woningen blijven bouwen in deze markt?**

Rekening houden met huidige en toekomstige woonwensen. **Zetten we in op standaardisering of blijven we maatwerk leveren?**

Standaardisering met daarbinnen maatwerk. **Hoe spelen we in op trends als gemeenschappelijke voorzieningen?**

Rekening houden bij de bouw met daarvoor geschikte ruimten, die

ook weer omgebouwd kunnen worden naar andere doelen.

**Hoe kunnen de woonblokken van de toekomst bijdragen aan een levendige omgeving waar ontmoeting mogelijk is?**

Zoveel mogelijk dubbelgebruik stimuleren, zowel van (buiten)ruimte als van middelen. **Welke levensles heb je geleerd en van wie?**

Als jonge stagiaire van twee ervaren advocaten: Zakelijk: Neem de tijd, blijf rustig en focus op het eindresultaat. Privé: zodra je aan iemand denkt, gelijk contact opnemen, niet uitstellen. **Wat wil jij mensen mee geven?**

Als je iets wilt bereiken zul je je best moeten

doen, maar vergeet niet van het hier en nu te genieten.

**Wat was voor jou een beslissend moment in je leven?**

De ontmoeting met mijn vrouw.

**Welke waarden wil je uitstralen?**

Vertrouwen. **Wat maakt jou nieuwsgierig?**

Afwijkende meningen.

**Waar kom jij 's ochtends je bed voor uit?**

Koffie.

**Hoe ga jij om met uitdagingen?**

Als een kans om het beter te doen.

**Wat motiveert jou?**  
Vooruitgang.

# ‘OVERHEDEN KUNNEN NIET ZO MAAR ONDERHANDS AFSPRAKEN MAKEN MET EEN MARKTPARTIJ OVER EEN BEPAALD PERCEEL’

scherp over zal worden onderhandeld en zullen zowel opdrachtgevers als aannemers hierover gaan adviseren.’

**De toezichhoudende rol van de gemeente tijdens de bouw verandert ook, door de zogeheten kwaliteitsborgers?**

‘Ja, dat is de andere belangrijke wijziging onder de nieuwe wet: de toezichhoudende rol van de gemeente wordt beperkt’ beaamt Stregels. ‘Waar voorheen de gemeente constructieve aspecten en de bouwtechnische eisen van het bouwwerk controleerde, zowel visueel als op basis van berekeningen, zal die toezichhoudende rol onder de nieuwe wet zijn weggelegd voor private kwaliteitsborgers, zoals ingenieursbureaus. Daarbij moeten gecertificeerde instrumenten voor kwaliteitsborging worden gebruikt. De gemeente beoordeelt uiteindelijk het dossier dat door de kwaliteitsborger wordt aangeleverd. Voor partijen betekent dat meer administratie over de bouw en het bouwproces en de kwaliteitsborging moeten worden bijgehouden en overlegd, te beginnen bij de vergunning. Aannemers zullen ook hun backoffice moeten inrichten op de nieuwe wet.’

**Is dit voor veel aannemers en opdrachtgevers nog onbekend terrein?**

Stregels: ‘Professionele partijen weten natuurlijk wel dat er nieuwe wetgeving aan komt, maar hoe er in de praktijk mee om te gaan is wellicht een tweede. Het is onze taak om vanuit onze ervaring met de dagelijkse praktijk op de bouw hierover te adviseren, zodat we hen adequaat kunnen begeleiden en succesvol voor hen kunnen onderhandelen. Voor

onze klanten betekent dit ook dat ze al hun bestaande modelcontracten tegen het licht moeten houden. Ook daarin begeleiden we hen.’

**Zijn er nog andere actuele ontwikkelingen binnen de bouw, het bouwrecht?**

‘De afgelopen jaren hebben corporaties vanwege strenge regels niet veel nieuwbouw kunnen plegen, waardoor veel kennis en ervaring met bouwen verloren is gegaan’, stelt Souren. ‘Nu de corporaties door de aangepaste regelgeving en de gewijzigde marktomstandigheden weer nieuwbouwprojecten gaan doen, is onze rol hen daarbij te begeleiden en te adviseren en daarnaast hen te ondersteunen bij zowel de interne processen als de onderhandelingen en contracten met aannemers. Met name ontzorgende contractvormen zoals de UAV-GC 2005 kunnen daarbij het gemis aan ervaring compenseren omdat daarbij meer verantwoordelijkheden bij de aannemer komen te liggen. Opdrachtgevers kunnen in feite volstaan met aan te geven wat zij willen, hoeveel appartementen en welke kwaliteitseisen enz., en de aannemer gaat het dan zelf uitwerken hoe dat gerealiseerd moet worden’.

Een andere ontwikkeling is de al genoemde Omgevingswet, die net als de Wkb per 1 januari 2024 in werking treedt. In die wet is een aantal wijzigingen voorzien op rechtsgebieden zoals grondvererving. De Jager: ‘Wij zien nu al vragen komen van klanten over hoe ze met deze nieuwe wettelijke systematiek om dienen te gaan. Overheden en ontwikkelaars willen voorkomen dat ze door onbekendheid met de nieuwe regelgeving projecten niet op tijd van de grond krijgen of daarin fouten maken.’

In de vastgoedpraktijk is ook het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 een veelbesproken onderwerp. De Jager: ‘Hierdoor kunnen overheden niet zo maar onderhands afspraken maken met een marktpartij over een bepaald perceel. Dit geldt niet enkel bij koop en verkoop. Het is van toepassing bij alle vormen van gebruik, zoals huur, pacht en erfpacht. De laatste jurisprudentie laat zien dat de nieuwe regel ook ziet op al eerder gesloten overeenkomsten die nog niet tot uitvoering zijn gekomen. Het zorgt in onze praktijk voor een enorme vraag naar advisering over de vraag hoe daarmee om te gaan en te zorgen dat de (financiële) gevolgen tot een minimum worden beperkt.’

# ‘AANNEMERS ZULLEN HUN BACKOFFICE MOETEN INRICHTEN OP DE NIEUWE WET’