

Projectontwikkeling & bouwen in Nederland



Projectontwikkeling & bouwen in Nederland

Voorwoord



Voor u ligt de Loyens & Loeff uitgave *Projectontwikkeling & bouwen in Nederland*, de opvolger van de eerste editie met de titel *Bouwen in Nederland* (2016). De nieuwe titel dekt de lading beter. Het boek bestrijkt immers niet alleen de bouwfase, maar de gehele levenscyclus van vastgoed: van grondverwerving, planontwikkeling en realisatie tot opstalexploitatie en herontwikkeling, en zo verder. Een cyclus die ook onze eigen organisatie maar al te goed kent, omdat wij die doorlopen hebben bij de realisatie van ons nieuwe, duurzame kantoorgebouw *Hourglass* aan de Amsterdamse Zuidas.

Ook sluit de nieuwe titel beter aan bij onze integrale benadering van de vastgoedmarkt en projecten. Adequate advisering bij projecten vraagt om input van en goede afstemming en samenwerking tussen de verschillende benodigde disciplines: advocaten, fiscalisten en notarissen. Die disciplines met de relevante expertise zijn verenigd in ons *Project Development & Construction team* en hebben een bijdrage geleverd aan deze uitgave. Er is zelfs een viertal hoofdstukken aan het boek toegevoegd: hoofdstuk 6 *Transactiestructuren*, hoofdstuk 7 *Eigendomsstructuren bij projectontwikkeling*, hoofdstuk 15 *Vennootschapsbelasting bij projectontwikkeling* en hoofdstuk 17 *Insolventieprocedures*.

Deze editie verschijnt ruim anderhalf jaar na de uitbraak van de COVID-19 pandemie in Nederland in maart 2020. De pandemie heeft een impact op onze samenleving in al haar facetten, zo ook op de vastgoedsectoren. Na een korte pas op de plaats, zien wij dat het aantal nieuwe projecten in de verschillende sectoren niet wezenlijk is afgenomen. Integendeel. Daarbij blijven de herontwikkeling van bestaande gebouwen tot andere functies en de verduurzaming van vastgoed interessante trends, die zich naar onze verwachting zullen blijven doorzetten. Verder lijkt COVID-19 als accelerator van innovatie(behoefte) te fungeren bij de voortschrijdende ontwikkeling van technologieën, bouwmethodes, slimme installaties en digitale informatiesystemen. De juridische en fiscale aspecten van deze en andere ontwikkelingen vereisen uw en onze volle aandacht.

Het doel van het boek is ongewijzigd gebleven. Met het boek wordt beoogd een handzaam overzicht te geven van de belangrijkste juridische en fiscale facetten van en voor de praktijk. Het boek zou leesbaar en bruikbaar moeten zijn voor alle lezers die bij bouwprojecten en projectontwikkeling betrokken zijn: ontwikkelaar, belegger en bouwer, bedrijfsjurist of niet.

Wij wensen u leesplezier en vanzelfsprekend voorspoedige projecten toe.



Jurriaan van der Stok
Partner - notaris
praktijkgroep Vastgoed



Timo Huisman
Counsel - advocaat
praktijkgroep Vastgoed



Ynze van der Tempel
Partner - belastingadviseur
praktijkgroep Indirect Tax

© Loyens & Loeff N.V. 2021

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 enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Loyens & Loeff N.V.

Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16b Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 20 juni 1974, Stb. 351, zoals laatstelijk gewijzigd bij het Besluit van 22 december 1997, Stb. 764 en artikel 17 Auteurswet 1912, 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 (artikel 16 Auteurswet 1912) dient men zich tot de uitgever te wenden.

Deze bijdrage geeft geen juridisch of fiscaal advies en er mag niet worden afgegaan op de inhoud van deze bijdrage. Elke persoon moet advies vragen met inachtneming van zijn persoonlijke omstandigheden. Alhoewel deze uitgave met de grootste zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen Loyens & Loeff N.V., de bijdragende ondernemingen en enig betrokken individu(en) geen aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid accepteren voor de gevolgen van het gebruikmaken van deze uitgave zonder haar medewerking. Hetzelfde geldt voor fouten en omissies. De bijdragen aan dit boek bevatten persoonlijke visies van de auteurs en weerspiegelen derhalve niet de mening van Loyens & Loeff N.V.

Inhoud

01.	Introductie	6
02.	Wettelijke regelingen voor bouwcontracten	10
03.	Gangbare bouwcontracten	42
04.	Internationale bouwpraktijk	82
05.	Samenwerkingen bij projectontwikkeling	86
06.	Transactiestructuren	96
07.	Eigendomsstructuren bij projectontwikkeling	108
08.	Publiek-private samenwerking	122
09.	Regels van aanbesteding en staatssteun	126
10.	Projectfinanciering	146
11.	Verzekeringen voor bouwrisico's	162
12.	Bestuursrechtelijke aspecten van bouwen	170
13.	Duurzaam bouwen	184
14.	Heffing van btw en overdrachtsbelasting	198
15.	Vennootschapsbelasting bij projectontwikkeling	216
16.	Inleners- en ketenaansprakelijkheid	226
17.	Insolventieprocedures	242
18.	Beslechting van bouwgeschillen	250
Bijlage 1	DNR 2011 (met model Basisopdracht)	258
Bijlage 2	UAV 2012 (met model garantieverklaringen)	302
Bijlage 3	UAV-GC 2005 (met model Basisovereenkomst)	334
	Bijdragen	388
	Redactie en contactpersoon	389

Bijdragen

De bijdragen van de volgende personen maakten deze publicatie mogelijk:

Merel van Asch	advocaat, counsel Litigation & Risk Management
Sidney Berendsen	advocaat, partner Litigation & Risk Management
Valentijn de Boe	advocaat, local partner Banking & Finance
Matthijs van Bohemen	advocaat Vastgoed
Kim de Bruijn	advocaat Litigation & Risk Management
Michelle Carpentier	advocaat Vastgoed
Thomas Chellingsworth	advocaat, local partner Ondernemingsrecht
Marc Custers	advocaat, counsel Mededinging & Overheid
Ralph Ferouge	belastingadviseur Arbeidsrecht & Loonheffingen
Edith Franssen	advocaat Arbeidsrecht & Loonheffingen
Jérôme Germann	belastingadviseur Indirect Tax
Mark Heddema	advocaat Banking & Finance
Jan de Heer	advocaat Mededinging & Overheid
Timo Huisman	advocaat, counsel Vastgoed
Guido Koop	advocaat, partner Mededinging & Overheid
Kim Koops	advocaat, partner Banking & Finance
Machinka Lemmens	belastingadviseur Investment Management
Max van Maren	belastingadviseur International Tax Services
Rens Markus	advocaat Litigation & Risk management
Gert-Wim van de Meent	advocaat, partner Mededinging & Overheid
Mila Plasmans	advocaat Vastgoed
Max Radovic	advocaat Vastgoed
Luca van Silfhout	belastingadviseur Indirect Tax
Arthur Smeijer	belastingadviseur Investment Management
Jurriaan van der Stok	notaris, partner Vastgoed
Pimm Sünnen	advocaat Mededinging & Overheid
Hoi Tak Tsang	kandidaat-notaris Vastgoed
Ynze van der Tempel	belastingadviseur, partner Indirect Tax
Rosalie Tielens	advocaat Litigation & Risk Management
Roland de Vlam	belastingadviseur, counsel International Tax Services
Fokke Jan Vonck	professor, professional support lawyer Vastgoed
Jan Vonk Noordegraaf	advocaat Vastgoed
Vincent Vroom	advocaat, partner Litigation & Risk Management
Bartjan Zoetmulder	belastingadviseur, partner Investment Management

Redactie en contactpersoon

Timo Huisman
advocaat, counsel Vastgoed
timo.huisman@loyensloeff.com
Tel: +31205785871

Als toonaangevend kantoor is Loyens & Loeff de logische keuze als juridisch en fiscaal partner wanneer u in of via Nederland, België, Luxemburg of Zwitserland, onze thuismarkten, zakendoet. Met onze vestigingen in de Benelux, Zwitserland en kantoren in de belangrijke financiële centra kunt u wereldwijd rekenen op een persoonlijk advies van een van onze 900 adviseurs. Dankzij onze full-service praktijk, specifieke sectorbenadering en diepgaande kennis van de markt, begrijpen onze adviseurs precies waaraan u behoefte heeft.

Amsterdam, Brussel, Hong Kong, Londen, Luxemburg, New York, Parijs, Rotterdam, Singapore, Tokio, Zürich