

2025

Project- ontwikkeling & bouwen in Nederland

loyensloeff.com



Voorwoord

Voor u ligt de Loyens & Loeff uitgave *Projectontwikkeling & bouwen in Nederland*, de derde editie alweer. De publicatie bestrijkt de gehele levenscyclus van vastgoed: van grondverwerving, planontwikkeling en realisatie tot opstalexploitatie en herontwikkeling.

Deze editie bevat twee nieuwe hoofdstukken: hoofdstuk 13 *ESG* en hoofdstuk 14 *Smart buildings*. Beide onderwerpen zijn steeds relevanter voor de financiering, de verkoop aan (institutionele) beleggers en de exploitatie. Ze kunnen daarom in deze herziene editie niet ontbreken.

De andere hoofdstukken zijn geactualiseerd, de een in meerdere mate dan de andere. Zo hebben zich in de afgelopen periode vooral veel wijzigingen voorgedaan op ruimtelijke ordenings- en fiscaal gebied en is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in werking getreden. Ook is eerder dit jaar de nieuwe UAV-GC 2025 gepubliceerd.

Wij zijn dank verschuldigd aan alle auteurs, uit de advocatuurlijke, fiscale en notariële afdelingen van Loyens & Loeff. De samenstelling van alle bijdragen is illustratief voor onze integrale benadering van de vastgoedmarkt en projecten, waartoe de drie disciplines met de relevante expertise zijn verenigd in ons *Project Development & Construction team*.

Het doel van de publicatie is ongewijzigd gebleven. We willen een handzaam overzicht geven van de belangrijkste juridische en fiscale facetten van projectontwikkeling en bouwen. De publicatie geeft ontwikkelaars, beleggers, bouwers, maar ook (bedrijfs)juristen de benodigde handvatten in een tijd waarin ontwikkelen en bouwen steeds complexer en uitdagender worden.

Wij wensen u leesplezier en vanzelfsprekend voorspoedige projecten toe.



Timo Huisman

Advocaat, counsel
Real Estate



Jurriaan van der Stok

Notaris, partner
Real Estate



Ynze van der Tempel

Belastingadviseur, partner
Indirect Tax

Inhoudsopgave

Voorwoord	5	05. Samenwerkingen bij projectontwikkeling	58
01. Introductie	6	5.1 Inleiding	59
02. Wettelijke regelingen voor bouwcontracten	8	5.2 Samenwerking ontwikkelaar – belegger-koper	59
2.1 Inleiding	9	5.3 Samenwerking met huurders	62
2.2 Opdrachten aan adviseurs	9	06. Transactiestructuren	65
2.3 Opdrachten aan aannemers	12	6.1 Inleiding	66
2.4 Algemene voorwaarden	25	6.2 Drivers voor transactiestructuren	66
03. Gangbare contracten	28	6.3 Veel voorkomende transactiestructuren	68
3.1 Inleiding	29	07. Eigendomsstructuren bij projectontwikkeling	72
3.2 Adviseurovereenkomst onder de DNR 2011	30	7.1 Inleiding	73
3.3 Aannemingsovereenkomst onder de UAV 2012	34	7.2 Eigendomsvormen	73
3.4 Basisovereenkomst onder de UAV-GC 2025	44	7.3 Meervoudige eigendomsstructuren	76
3.5 Andere geïntegreerde contracten	51	08. Publieke-private samenwerking	80
04. Internationale bouwpraktijk	55	8.1 Inleiding	81
4.1 Inleiding	56	8.2 PPS voor gebiedsontwikkeling	81
4.2 Buitenlandse concepten	56	8.3 PPS voor infrastructurele projecten	81
4.3 FIDIC en andere buitenlandse modelcontracten	56	09. Regels van aanbesteding en staatssteun	83
		9.1 Inleiding	84
		9.2 Aanbestedingsrecht	84
		9.3 Staatssteunregels	92

10. Projectfinanciering	96	12. Bestuursrechtelijke aspecten van bouwen	111
10.1 Inleiding	97	12.1 Inleiding	112
10.2 Structureren en typen financieringen	97	12.2 Het omgevingsplan	112
10.3 Financieringsdocumentatie	98	12.3 De omgevingsvergunning	112
10.4 Zakelijke en persoonlijke zekerheden	101	12.4 Besluit bouwwerken leefomgeving	115
10.5 Due diligence bezien vanuit de vastgoedfinancier	103	12.5 Welstandseisen	116
10.6 Voorsorteren op bouwfinanciering	104	12.6 Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	116
10.7 Green financing en Environmental, Social & Governance (ESG)	105	12.7 Wet Bibob	117
11. Verzekeringen voor bouwrisico's	106	12.8 Bouwen in nabijheid van Natura 2000-gebied	117
11.1 Inleiding	107	12.9 Wijzigen van een monument	118
11.2 Construction All Risks-verzekering	107	13. ESG	119
11.3 Aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven	108	13.1 Inleiding	120
11.4 Beroepsaansprakelijkheidsverzekering adviseurs	108	13.2 SFDR	120
11.5 Bouwontwerpverzekering van de aannemer	109	13.3 EU Taxonomie	121
11.6 Excedent Ontwerpaansprakelijkheidsverzekering	109	13.4 CSRD	125
11.7 Verborgten Gebreken verzekering	109	13.5 CSDDD	127
11.8 SWK en Woningborg garantieregelingen	109	13.6 CBAM	129
11.9 Warranty & Indemnity-verzekering.	110	13.7 Wetgeving over energieprestaties van gebouwen	130
11.10 Andere verzekeringen	110	13.8 Investeringsprikkels van de overheid	132
		13.9 Netcongestie	133
		13.10 <i>Green leases</i>	134
		13.11 Groene transactie- en bouwdocumentatie	134
		13.12 Duurzaamheidslabels en beoordelingsmethoden in de Nederlands vastgoed	135

14. Smart buildings	136	17. Inleners- en ketenaansprakelijkheid	160
14.1 Inleiding	137	17.1 Inleiding	161
14.2 Waaruit bestaat een <i>smart building</i> ?	137	17.2 Aansprakelijkheidsrisico's uit fiscale wetgeving	161
14.3 Aandachtspunten bij sensoren en andere hardware	138	17.3 Aansprakelijkheidsrisico inlening/(onder)aanneming	165
14.4 Aandachtspunten bij software	138		
14.5 Aandachtspunten bij data	139	18. Insolventieprocedures	170
14.6 Cybersecurity	141	18.1 Inleiding	171
14.7 Huidig en toekomstig wettelijke kader	141	18.2 Surseance van betaling	171
14.8 De toekomst van <i>smart buildings</i>	142	18.3 Faillissement	172
		18.4 Wet homologatie onderhands akkoord	173
15. Heffing van BTW en overdrachtbelasting	143		
15.1 Inleiding	144	19. Beslechting van bouwgeschillen	175
15.2 Omzetbelasting	144	19.1 Inleiding	176
15.3 Overdrachtsbelasting	151	19.2 Procedure bij de rechter	176
		19.3 Arbitrage	178
16. Vennootschapsbelasting bij projectontwikkeling	154	19.4 Bindend advies	180
16.1 Inleiding	155	19.5 Beslag	180
16.2 Belastingplicht	155		
16.3 Winstrealisatie	155	Bijlagen	182
16.4 Kostenaf trek	157	Bijlage 1 – DNR 2011 (met Model Basiscontract)	183
16.5 Exit	158	Bijlage 2 – UAV 2012 (met model garantieverklaringen)	207
		Bijlage 3 – UAV-GC 2025 (met Model Basisovereenkomst)	223
		Bijdragen	224

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, partner Real Estate
Job Boersma	advocaat Real Estate
Myrthe Bosch	advocaat Real Estate
Damian van Boxtel	belastingadviseur Investment Management
Gerard Blokland	belastingadviseur, partner FOB
Michelle Broere	advocaat Banking & Finance
Marc Custers	advocaat, counsel Corporate / M&A
Joris Dunki Jacobs	advocaat, counsel Litigation & Risk Management
Ralph Ferouge	advocaat Employment
Edith Franssen	advocaat Employment
Jérôme Germann	belastingadviseur Indirect Tax
Yannick Geryszewski	advocaat Litigation & Risk Management
Morwarid Hashemi	advocaat Real Estate
Jan de Heer	advocaat, counsel Real Estate
Timo Huisman	advocaat, counsel Real Estate
Mick Knops	belastingadviseur Direct Tax
Guido Koops	advocaat, partner Real Estate
Kim Koops	advocaat, partner Banking & Finance
Eva Laan	advocaat Litigation & Risk Management
Steven Lucas	advocaat, partner Real Estate
Rens Markus	advocaat Litigation & Risk Management
Rutger Noordemeer	advocaat Litigation & Risk Management
Sjoerd Pennink	advocaat Litigation & Risk Management

Mila Plasmans	advocaat Real Estate
Jacob Provoost	belastingadviseur Indirect Tax
Hiske Sjollema	advocaat Real Estate
Jurriaan van der Stok	notaris, partner Real Estate
Hoi Tak Tsang	kandidaat-notaris Real Estate
Ynze van der Tempel	belastingadviseur, partner Indirect Tax
Jan Vonk Noordegraaf	advocaat Real Estate
Levien Wiggers	advocaat Litigation & Risk Management
Bart Jan Zoetmulder	belastingadviseur, partner Investment Management

Redactie & Contactpersoon

Timo Huisman

Advocaat, counsel Real Estate

T +31 20 578 59 94

M +31 6 22 93 82 90

E timo.huisman@loyensloeff.com



© Loyens & Loeff N.V. 2025

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 deze publicatie bevatten persoonlijke visies van de auteurs en weerspiegelen derhalve niet de mening van Loyens & Loeff N.V.



Als **One Firm: Law & Tax** zijn wij trots op de unieke ondersteuning die wij bieden aan internationale ondernemingen, financiële instellingen, investeerders en vermogenden. Dit doen we vanuit Nederland, België, Luxemburg en Zwitserland, onze thuismarkten. En met kantoren in financiële centra en een wereldwijd partnernetwerk, staan wij u bij waar u wenst.

Op het Europese vasteland zijn wij koploper en met bijzondere aandacht voor Private Equity & Funds, Real Estate, Life Sciences & Healthcare en Energy & Infrastructure. Door fiscale, civiel rechtelijke en notariële expertise te integreren en aan de hand van advies, transacties en procesvoering, helpen wij u vooruit met slimme en efficiënte oplossingen.

Binnen een goed partnerschap draait topadvies niet alleen om kennis, maar ook om het begrijpen van uw zaak tot in detail en het vinden van de beste oplossing. Deze toewijding is de basis van ons succes.

Laten we samen oplopen - **Further. Better. Together.**

Amsterdam, Brussel, Londen, Luxemburg, New York, Parijs, Rotterdam, Tokio, Zürich

loyensloeff.com