

Nieuwsbrief bouw-, vastgoed- en aanbestedingsrecht, Q3 2025

Hierbij ontvangt u de derde nieuwsbrief bouw-, vastgoed- en aanbestedingsrecht van 2025. Met dit keer aandacht voor de volgende uitspraken:

Bouwrecht

- **Rechtbank Amsterdam, 30 juli 2025:** Bouw A-pier luchthaven Schiphol: Schiphol mocht contract met BN-TAV niet beëindigen.
- **Rechtbank Noord-Holland, 4 juni 2025:** Hoewel geen fatale oplevertermijn is overeengekomen, moet aannemer de opdracht wel voortvarend en zonder onnodige vertraging uitvoeren.
- **Raad van Arbitrage, 15 juli 2025:** Opdrachtgever mag 5%-bankgarantie opschorten totdat gebreken zijn verholpen, ook als die gebreken niet tijdens de onderhoudstermijn zijn gemeld.

Vastgoedrecht

- **Gerechtshof Den Haag, 13 mei 2025:** Geen koopovereenkomst tot stand gekomen voor de aankoop van bouwgrond. De gemeente heeft de onderhandelingen niet onrechtmatig afgebroken.
- **Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 25 februari 2025:** Beroep op as-is-where-is-clausule door verkoper slaagt niet, als de verkopend makelaar namens hem specifieke verwachtingen heeft gewekt.
- **Gerechtshof Den Haag, 15 juli 2025:** Alle appartementseigenaars moeten bijdragen aan gemeenschappelijke zonnepanelen, ook als niet iedereen evenveel profiteert. De VvE hoeft geen tussenmeters te plaatsen om het daadwerkelijke verbruik te meten.

Aanbestedingsrecht

- **Gerechtshof Den Haag, 22 juli 2025:** Europese openbare aanbesteding: schadevergoedingsvordering van nummer twee ook in hoger beroep afgewezen.
- **Rechtbank Den Haag, 16 juli 2025:** Aanbestedende dienst heeft niet onrechtmatig gehandeld door een geheime opdracht onderhands te gunnen.
- **Hof van Justitie van de Europese Unie, 13 maart 2025:** Prejudiciële vragen. Uitsluitend de Europese Unie mag beslissen of en onder welke voorwaarden derde landen uitgesloten kunnen worden van aanbestedingsprocedures. Lidstaten hebben die bevoegdheid niet.

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

BOUWRECHT

Rechtbank Amsterdam, 30 juli 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:5463

Schiphol beëindigde A-pier-contract onterecht: ontwerpverantwoordelijkheid lag bij opdrachtgever. Tekortkomingen van onvoldoende zwaarwegend belang om de beëindiging te rechtvaardigen.

In 2018 heeft Schiphol een overeenkomst met BN-TAV gesloten voor de bouw van de nieuwe A-pier. Het contract is gebaseerd op het FIDIC Yellow Book, waarin staat dat de aannemer verantwoordelijk is voor zowel ontwerp als uitvoering. In de aanbestedingsfase is dit echter aangepast: de volledige verantwoordelijkheid voor het technisch ontwerp kwam bij Schiphol te liggen. BN-TAV hoefde in beginsel alleen een uitvoeringsgereed ontwerp te maken op basis van dat technisch ontwerp.

In de weken voor en na het sluiten van het contract bracht Schiphol wijzigingen aan in het Tender Design. BN-TAV uitte in de maanden daarna zorgen over de kwaliteit van dit ontwerp en stelde dat zij op basis hiervan geen shop drawings (werktekeningen) kon maken. Ook volgden er, naar aanleiding van Requests for Information van BN-TAV, ontwerpwijzigingen door de Engineer. Volgens BN-TAV bestond er een 'design gap': een verschil tussen de uitwerkingsgraad van het ontwerp van Schiphol en het detailniveau dat nodig was om shop drawings te kunnen maken. Schiphol betwistte dit en wees op de contractuele verplichting van BN-TAV om een construction ready design te leveren. Dit verschil van inzicht bleef gedurende het project een belangrijk twistpunt.

Schiphol heeft de overeenkomst met BN-TAV in 2021 beëindigd. BN-TAV heeft in deze procedure onder meer een verklaring voor recht gevorderd dat Schiphol tekort is geschoten door het contract te beëindigen, en dat Schiphol wordt veroordeeld tot betaling van € 155 miljoen.

De rechtbank heeft geoordeeld dat er gedurende het hele project fundamentele tekortkomingen zaten in het technisch ontwerp van de Designer. Op grond van het contract, waaronder de Tender Strategy Letter, rustte de ontwerpverantwoordelijkheid en -aansprakelijkheid op Schiphol. Het was aan Schiphol om BN-TAV in staat te stellen shop drawings te maken; daarin is Schiphol onvoldoende geslaagd.

Daarnaast had Schiphol de overeenkomst beëindigd wegens vermeende tekortkomingen van BN-TAV, bestaande uit het niet voldoen aan verschillende Notices to Correct (NtC's). De rechtbank heeft overwogen dat tussentijdse beëindiging alleen is toegestaan bij zwaarwegende tekortkomingen. Verschillende NtC's waren onterecht of door Schiphol onvoldoende onderbouwd. Waar BN-TAV wel is tekortgeschoten, gaat het niet om zodanig ernstige tekortkomingen dat beëindiging gerechtvaardigd is. Ook de aard van het contract en de verstreckende gevolgen van beëindiging, onder meer voor onderaannemers, hadden volgens de rechtbank voor Schiphol reden moeten zijn om niet tot beëindiging over te gaan. De rechtbank heeft geconcludeerd dat Schiphol het contract niet heeft mogen beëindigen, en dat de gevorderde verklaring voor recht kan worden toegewezen. De rechtbank heeft de zaak aangehouden, om partijen in de gelegenheid te stellen met elkaar te overleggen over een oplossing voor de financiële afwikkeling.

Tip: In de (bouw)praktijk vervaagt de ontwerpverantwoordelijkheid tussen opdrachtgever en aannemer regelmatig. Soms probeert de opdrachtgever (stilzwijgend) ontwerpverantwoordelijkheid alsnog bij de aannemer neer te leggen. Aannemers doen er goed aan om tijdig en duidelijk te signaleren wanneer een ontwerp gebrekkig is en dit ook formeel vast te leggen. Daarnaast verdient het aanbeveling om zorgvuldig af te wegen of contractbeëindiging proportioneel is ten opzichte van de tekortkomingen, en daarbij ook de (juridische en praktische) gevolgen van beëindiging te betrekken.

Rechtbank Noord-Holland, 4 juni 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:6336

De rechtbank stelt vast dat partijen geen fatale opleverdatum zijn overeengekomen. Eisers mochten wel verwachten dat de werkzaamheden in elk geval binnen afzienbare termijn na aanvang van de werkzaamheden zouden zijn afgerond en niet dat de werkzaamheden na vijf maanden nog steeds niet waren afgerond. Door het werk niet tijdig af te ronden nadat eisers een termijn had gesteld, is Bouwdan in verzuim geraakt.

Dit betreft een eigen zaak waarin ons kantoor optrad voor consument-opdrachtgevers (eisers) tegen een aannemer (gedaagde).

In augustus 2023 hebben opdrachtgevers een aannemingsovereenkomst gesloten met Bouwdan Aannemingsmaatschappij B.V. voor een verbouwing van hun woning tegen een aanneemsom van € 117.068,04 inclusief btw, met werkzaamheden zoals sloop, elektra, vloerverwarming en schilderwerk. De werkzaamheden zijn gestart op 4 oktober 2023. Er was geen fatale opleverdatum vastgelegd, maar de aannemer heeft wel een indicatie van ongeveer zes weken genoemd. Na vijf maanden was de verbouwing nog steeds niet voltooid, wat ertoe leidde dat de opdrachtgevers Bouwdan sommeerden om binnen drie weken op te leveren, anders zouden zij herstelwerkzaamheden door een derde laten uitvoeren. Bouwdan erkende de vertraging maar betwistte het bestaan van verzuim; tegelijkertijd verzocht zij in reconventie om opheffing van conservatoir beslag dat door opdrachtgevers was gelegd.

Opdrachtgevers hebben in deze procedure gevorderd dat de aannemer wordt veroordeeld tot betaling van de herstelkosten die zij hebben gemaakt om gebreken aan het werk door een andere aannemer te laten herstellen.

De rechtbank heeft geoordeeld dat partijen geen fatale opleveringstermijn zijn overeengekomen, maar dat dit niet wegneemt dat *‘van een redelijk handelend en redelijk bekwaam aannemer mag worden verwacht dat hij zijn werkzaamheden met voldoende voortvarendheid uitvoert en zonder onnodige vertraging tot afronding van het werk komt.’* Hierin is de aannemer tekortgeschoten. Vanwege de indicatie van zes weken mochten de opdrachtgevers verwachten dat de werkzaamheden binnen die periode, althans binnen een afzienbare termijn daarna zouden worden afgerond. De aannemer voerde meerwerk en de aanwezigheid van de door de opdrachtgevers ingeschakelde derden aan als vertragingsoorzaak. Ter zitting is die stelling betwist en heeft de advocaat aangevoerd dat de aannemer

geen onderbouwing heeft gegeven welke specifieke gebeurtenis tot hoeveel dagen vertraging zou hebben geleid. Daarom heeft de rechtbank dit verweer wegens gebrek aan concretisering verworpen. De rechtbank heeft vastgesteld dat de aannemer in verzuim is geraakt en hem veroordeeld tot vergoeding van de herstelkosten.

Deze uitspraak van de rechtbank bevestigt de conclusie die wij in onze eerdere nieuwsbrief Q4 2024 hebben genoemd, namelijk dat het ontbreken van een opleverdatum niet betekent dat de aannemer kan stilzitten en de oplevering van het werk kan blijven rekken.

Raad van Arbitrage in bouwgeschillen, 15 juli 2025, nr. 82769

https://www.raadvanarbitrage.info/?share_file=QTg3MTkxN0U5RDIFQTE4OUFDN0FDMEJG

Opdrachtgever mag de 5%-bankgarantie gebruiken ook gebruiken voor gebreken die na de onderhoudstermijn zijn ontdekt. Opdrachtgever kan herstel vorderen van gebreken aan gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, mits de rechten van de mede-eigenaars niet worden aangetast.

Aanneemster heeft een appartementencomplex gebouwd, waarin verkrijger een appartement heeft gekocht. Na oplevering in 2019 heeft de verkrijger geklaagd over gebreken aan zowel het privé-gedeelte (plassen in de douche en op de parkeerplaatsen) als aan gemeenschappelijke delen (cementsluis op gevelramen en -kozijnen). Verkrijger heeft de vrijgave van de door Woningborg gestelde bankgarantie (5% van de aanneemsom) opgeschort vanwege deze gebreken.

Aanneemster heeft gevorderd dat de verkrijger de bankgarantie vrijgeeft en aan haar betaalt. Verkrijger heeft in reconventie herstel van drie gebreken gevorderd: cementsluis op ramen/kozijnen, slechte afwatering van de douchevloer, en wateroverlast op de parkeerplaatsen. Verkrijger heeft verzocht om de bankgarantie te handhaven zolang de gebreken niet zijn hersteld.

Arbiter heeft overwogen dat de ratio van de bankgarantie is dat de Aanneemster pas volledig wordt betaald, als zij haar eigen tekortkomingen heeft opgeheven. De verkrijger kan de bankgarantie ook handhaven voor gebreken die na de opleveringstermijn zijn ontdekt en die de opschorting rechtvaardigen. De koper van een appartementsrecht mag de bankgarantie ook opschorten vanwege gebreken in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De koper kan ook zelf herstel vorderen gebreken aan die gemeenschappelijke delen, mits de rechten van de mede-eigenaren daardoor niet worden aangetast. Dat is niet het geval, omdat de koper herstel vordert van de gemeenschappelijke delen die zich in zijn eigen appartement bevinden.

Aanneemster is veroordeeld om de gebreken te herstellen. De bankgarantie mag worden gehandhaafd totdat het herstel is voltooid.

VASTGOEDRECHT

Gerechtshof Den Haag, 13 mei 2025, ECLI:GHDHA:2025:953

Totstandkoming overeenkomst koop gemeentegrond: geen sprake van overeenkomst. Bovendien geen schadevergoeding wegens afgebroken onderhandelingen; kosten voor beoogde aankoop komen voor koper.

Het gaat in deze zaak om stukgelopen onderhandelingen tussen Groen Development en Gemeente Rotterdam in het kader van de aankoop door Groen Development van een perceel gemeentegrond. Volgens Groen Development is over de aankoopprijs van € 490,- per vierkante meter overeenstemming bereikt. Volgens Gemeente Rotterdam is dat niet het geval, omdat aan dat prijsaanbod voorwaarden waren verbonden waaraan Groen Development niet voldeed.

Groen Development heeft in deze procedure gevorderd dat de Gemeente Rotterdam de koopovereenkomst nakomt op basis van € 490,- per vierkante meter, althans dat Gemeente Rotterdam alle kosten vergoedt die Groen Development heeft gemaakt in de aanloop naar de door haar beoogde, maar uiteindelijk niet tot stand gekomen koopovereenkomst.

De rechtbank heeft geoordeeld dat geen koopovereenkomst tot stand is gekomen en dat het ook niet aan Gemeente Rotterdam te wijten was dat de koop niet is doorgegaan. De rechtbank heeft de vorderingen van Groen Development daarom afgewezen. Het gerechtshof is het met de rechtbank eens.

Het hof overweegt dat er tussen partijen wel beginselovereenstemming is ontstaan over de grondprijs, maar dat aan het aanbod ook (rand)voorwaarden zijn verbonden, bijvoorbeeld dat het aanbod gebaseerd was op de uitgifte van bouwrijpe grond voor de realisatie van twee woningen met een maximaal aantal vierkante meters.

Het mag zo zijn dat op de beweegredenen van de gemeente voor het stellen van deze randvoorwaarden het nodige was af te dingen, of dat deze extra vierkante meters vloeroppervlakte in de ogen van Groen Development slechts een kleine aanpassing betroffen, maar de gemeente gaat over haar eigen aanbod en het is niet aan Groen Development om te bepalen welke voorwaarden de gemeente daarbij moet hanteren, noch welke waarde de gemeente aan (mogelijke) extra oppervlakte moet hechten, aldus het gerechtshof.

Groen Development heeft verder aangevoerd dat de gemeente bij haar het gerechtvaardigde vertrouwen had gewekt dat de onderhandelingen over de aankoop van het perceel succesvol zouden worden afgerond en dat de gemeente, toen over het initiële aanbod per vierkante meter overeenstemming was bereikt, achteruit is gaan onderhandelen. Door nadien een aanzienlijk hogere vierkante meter prijs te vragen, die Groen Development als kleine projectontwikkelaar niet kan dragen, is het feitelijk de gemeente geweest die de onderhandelingen over de aankoop van het perceel heeft afgebroken, aldus Groen Development. Het hof is het hier niet mee eens. Door zich op het standpunt

te blijven stellen dat er een lagere vierkante meterprijs zou zijn overeengekomen, was het juist Groen Development die de deur voor verdere onderhandelingen dicht deed. Dat zij gedurende de vele jaren in de voorfase van de beoogde aankoop kosten heeft gemaakt dient dan ook voor haar eigen rekening en (ondernemers)risico te blijven.

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 25 februari 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:1127

Levering bedrijfspand met een 'as is-where is'-clausule. Deze clausule houdt niet altijd stand; met succes beroep op schending van de mededelingsplicht van de verkoper.

KME fabriceert fietskettingen en distribueert deze vanuit Heerenveen. In 2021 zocht zij een tweede locatie en kwam uit bij een bedrijfspand in Heerenveen dat eigendom was van appellante. Voor de verkoop schakelde appellante makelaar Cushman & Wakefield in, die in de brochure vermeldde dat de vloerbelasting circa 3.000 kg per m² bedroeg. KME bezichtigde het pand tweemaal, vroeg expliciet naar technische gegevens en ontving per e-mail van Cushman de bevestiging “vloerbelasting 4,5 ton op 1,5 m”. Op 24 juni 2021 sloten partijen een koopovereenkomst voor € 1.750.000, met levering “as is-where is”. Het pand werd op 4 oktober 2021 aan KME geleverd. Kort daarna vroeg KME op basis van de vermelde vloerbelasting om onderbouwing, waarop Cushman verwees naar een eerder taxatierapport. Onderzoek door W2N Engineers wees echter uit dat de vloerbelasting slechts 1.500 kg per m² bedroeg. KME stelde appellante vervolgens aansprakelijk voor de kosten van aanpassing en schadevergoeding van bijna € 200.000, terwijl appellante betoogde nooit mededelingen hierover te hebben gedaan en verwees hoe dan ook naar de “as is-where is” clausule.

Het hof heeft geoordeeld dat sprake is van non-conformiteit. KME mocht op basis van de verkoopbrochure en de expliciete mededeling van de makelaar zonder voorbehoud aannemen dat de vloerbelasting 3.000 kg per m² bedroeg. Omdat later bleek dat de vloerbelasting slechts 1.500 kg per m² was, ontbrak een wezenlijke eigenschap die voor het gebruik als opslagruimte essentieel is. Het feit dat hierover niets in de koopovereenkomst stond, doet daar niet aan af, nu de makelaar de toegestane vloerbelasting nadrukkelijk had bevestigd. Van KME kon niet worden verwacht dat zij zelf verder onderzoek deed, omdat de informatie op een specifieke vraag ondubbelzinnig was verstrekt en de constructietekeningen niet beschikbaar waren. Ook is onvoldoende onderbouwd dat de opgegeven draagkracht zo ongebruikelijk was dat KME eraan had moeten twijfelen. Daarom kan appellante KME geen eigen schuld verwijten.

Beroep op de “as is-where is”-clausule mocht appellante ook niet baten. Een dergelijke bepaling sluit niet uit dat een koper zich beroept op non-conformiteit, wanneer over een wezenlijke eigenschap van het pand herhaaldelijk een onjuiste mededeling is gedaan die toerekenbaar is aan de verkoper.

Tip: Deze uitspraak is interessant voor de rechtspraak. Onlangs behandelden wij nog een zaak waarin eveneens een beroep werd gedaan op de mededelingsplicht van de verkoper, terwijl de verkoper zich verweerde met een *as is – where is*-clausule. Daar ging het om de vraag of de door de netbeheerder

afgekondigde netcongestie, waardoor slechts een fractie van het benodigde transportvermogen (GTV) beschikbaar was, door de verkoper bij de verkoop van het bedrijfspannd had moeten worden meegedeeld. Hoewel dit onderwerp raakvlakken heeft met de onderhavige zaak, lag er een belangrijk verschil: de netcongestie was destijds geheel onvermeld gebleven. Ook in zo'n situatie kan echter een mededelingsplicht voor de verkoper bestaan, indien hij wist of behoorde te weten dat dit gegeven voor de koper van wezenlijk belang was.

Gerechtshof Den Haag 15 juli 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:1388

VvE-zaak. Alle eigenaren van het gebouw moeten bijdragen aan de kosten van de zonnepanelen, ook al profiteren niet alle eigenaren evenveel van de energieopbrengst. De VvE hoeft geen tussenmeters te plaatsen.

Deze zaak gaat over een appartementencomplex dat bestaat uit een flatgebouw en stadswoningen, verenigd in één VvE. Op beide delen zijn zonnepanelen geplaatst: de stadswoningen hebben eigen zonnepanelen, het flatgebouw heeft 59 zonnepanelen die zijn aangesloten op de centrale meter van het gebouw. Deze centrale meter voorziet de gemeenschappelijke voorzieningen van stroom, waaronder de lift, verlichting, en de parkeerruimte onder het complex. In het splitsingsreglement zijn bepalingen opgenomen over de verdeling van kosten en het gebruik van gemeenschappelijke zaken. Verzoekers waren tot januari 2025 eigenaar van een stadswoning en lid van de VvE.

Verzoekers kunnen zich niet verenigen met het besluit van de VvE dat de zonnepanelen op het flatgebouw tot de gemeenschappelijke zaken behoren en dat ook de eigenaren van de stadswoningen moeten bijdragen aan de kosten. Zij hebben de kantonrechter om de besluiten van de VvE nietig te verklaren, en hen te machtigen tussenmeters te plaatsen. De kantonrechter heeft de verzoeken afgewezen. In hoger beroep hebben verzoekers het hof verzocht om deze beschikking te vernietigen en hun verzoeken alsnog toe te wijzen, met als belangrijkste grieven: de uitleg van de splitsingsakte, de omvang van de bijdrageplicht, de noodzaak van tussenmeters en de proceskosten.

Het hof heeft geoordeeld dat uit de splitsingsstukken volgt dat de zonnepanelen op het dak van het flatgebouw tot de gemeenschappelijke zaken behoren. De opgewekte stroom komt niet alleen ten goede aan het flatgebouw, maar ook aan de parkeerruimte en bergingen, die gemeenschappelijk zijn. Volgens het splitsingsreglement moeten alle appartementseigenaren, dus ook die van de stadswoningen, bijdragen aan de kosten van deze gemeenschappelijke voorzieningen. De uitzondering in het reglement ziet alleen op kosten die exclusief betrekking hebben op het flatgebouw, niet op de parkeerruimte. Het hof acht de door de VvE gehanteerde verdeelsleutel en het gebruiksoverzicht voldoende onderbouwd. De wens van verzoekers om tussenmeters te plaatsen wordt afgewezen, omdat de VvE haar medewerking daaraan niet zonder redelijke grond heeft geweigerd en de kosten (circa € 10.000) niet opwegen tegen het voordeel. Het hoger beroep faalt; de beschikking van de kantonrechter wordt bekrachtigd.

AANBESTEDINGSRECHT

Gerechtshof Den Haag, 22 juli 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:1268

Innovatief asfaltmengsel toegestaan: uitleg aanbestedingsstukken doorslaggevend; toepassing CAO-norm. Te laat geklaagd tegen beoordelingssystematiek.

Deze zaak gaat over een Europese openbare aanbesteding uit 2021 die de Staat heeft georganiseerd voor een wegenbouwproject. Gunning zou plaatsvinden op grond van de beste prijs-kwaliteitverhouding. Dostal is in die aanbesteding op de tweede plaats geëindigd. KWS is op de eerste plek geëindigd en heeft de opdracht gegund gekregen.

Dostal vindt dat de winnaar van de aanbesteding had moeten worden uitgesloten, omdat deze een ongeldige inschrijving heeft gedaan. Bij de rechtbank ving Dostal bot. Hier is Dostal tegen in hoger beroep gekomen.

In de aanbestedingsprocedure werd onder meer gevraagd om in te schrijven met vier asfaltmengsels. Inschrijvers moesten bij hun inschrijving de MKI-waarde van de mengsels opgeven. In de aanbestedingsprocedure zijn in de Nota van Inlichtingen vragen beantwoord over het gebruik van asfaltgranulaat in de asfaltmengsels.

KWS schreef in met KonWéStone, een secundaire grondstof die wordt gewonnen uit asfaltgranulaat. Daarbij worden de grove toeslagmaterialen (steenslag) vrijwel geheel vrijgemaakt van zand, vulstof en bitumen, zodat het product technisch voldoet aan de eisen voor primair steenslag. Dostal stelde dat KonWéStone asfaltgranulaat is en dus in strijd met de eisen werd toegepast.

Het hof past de CAO-norm toe: aanbestedingsstukken moeten zo worden uitgelegd als een redelijk geïnformeerde en normaal oplettende inschrijver dat zou doen. Het transparantiebeginsel verlangt dat eisen duidelijk en ondubbelzinnig zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat circulariteitspercentages minima zijn, niet maxima. Bovendien zou het product een secundaire grondstof zijn die niet (langer) kwalificeert als asfaltgranulaat, maar volgens de NEN-norm als steenslag. Dat het product innovatief en destijds onbekend was, doet er niet toe: zolang het aan de eisen voldoet, mag het worden toegepast. De MKI-systematiek was vooraf kenbaar en gold gelijk voor alle inschrijvers. Het beroep van Dostal is daarom ook verworpen.

Tot slot probeerde Dostal nog de beoordelingssystematiek onderuit te halen, maar ook dit standpunt hield geen stand. Het hof heeft geoordeeld dat Dostal haar bezwaren te laat had aangevoerd. Van inschrijvers wordt namelijk een proactieve houding verwacht: eventuele onduidelijkheden of bezwaren tegen de gunningssystematiek moeten tijdig en gemotiveerd bij de aanbestedende dienst worden ingediend, zodat deze nog kan worden verduidelijkt of aangepast.

[Rechtbank Den Haag 16 juli 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:12619](#)

Aanbestedende dienst heeft niet onrechtmatig gehandeld door een geheime opdracht onderhands te gunnen.

De Nationale Politie (DNP) heeft een nieuw software-systeem voor Open Source Intelligence (OSINT) verworven, bedoeld voor het verzamelen en analyseren van data uit open digitale bronnen in opsporingsonderzoeken. DNP heeft deze opdracht niet openbaar aanbesteed, maar rechtstreeks gegund aan een leverancier. Volgens DNP was aanbesteding niet nodig omdat de opdracht geheim is verklaard ter bescherming van nationale veiligheidsbelangen. Eiseres heeft betoogd dat de opdracht niet geheim is verklaard en dat geheimverklaring bovendien niet noodzakelijk was.

Eiseres heeft schadevergoeding gevorderd van DNP, stellende dat DNP onrechtmatig heeft gehandeld door de opdracht niet aan te besteden en haar zo de kans op de opdracht te ontnemen. Subsidiar heeft eiseres vergoeding van de gemiste kans op de opdracht gevorderd. Eiseres heeft aangevoerd dat minder ingrijpende maatregelen mogelijk waren geweest, zoals een aanbestedingsprocedure met vertrouwelijkheidsafspraken of het splitsen van de opdracht.

De rechtbank heeft vastgesteld dat DNP de opdracht daadwerkelijk geheim heeft verklaard, na een zorgvuldige interne procedure. De rechtbank heeft geoordeeld dat DNP in redelijkheid tot geheimverklaring heeft kunnen komen, mede gezien de aard van het systeem en de risico's voor de effectiviteit van opsporingsonderzoeken bij openbaarmaking van informatie. De rechtbank heeft geoordeeld dat minder ingrijpende maatregelen, zoals een beperkte aanbesteding of het splitsen van de opdracht, onvoldoende waarborgen boden voor de bescherming van de nationale veiligheidsbelangen. DNP heeft dus niet onrechtmatig gehandeld door de opdracht onderhands te gunnen. De vorderingen van eiseres zijn afgewezen.

[Hof van Justitie van de Europese Unie, 13 maart 2025, ECLI:EU:C:2025:178](#)

Prejudiciële vragen. Uitsluitend de Europese Unie mag beslissen of en onder welke voorwaarden derde landen uitgesloten kunnen worden van aanbestedingsprocedures. Lidstaten hebben die bevoegdheid niet.

De Roemeense spoorwegautoriteit (ARF) schreef in april 2020 een openbare aanbesteding uit voor de levering en het onderhoud van 20 elektrische treinstellen. In april 2021 dienden twee partijen een inschrijving in: een consortium bestaande uit CRRC Qingdao Sifang (China) en Astra Vagoane Călători (Roemenië), en Alstom Ferroviaria (Italië). Kort daarvoor, in april 2021, was in Roemenië een spoedbesluit (OUG nr. 25/2021) in werking getreden dat de definitie van "ondernemer" beperkte tot partijen uit de EU, de EER of landen met een internationale overeenkomst met de EU. Omdat China geen dergelijke overeenkomst heeft, werd het consortium in november 2021 uitgesloten en de opdracht aan Alstom gegund. Het consortium tekende bezwaar aan, maar dit werd afgewezen.

In hoger beroep bij de Curte de Apel București is betoogd dat de nieuwe wetgeving met terugwerkende kracht was toegepast en in strijd is met EU-recht en beginselen als rechtszekerheid en gelijke behandeling. De Roemeense rechter heeft hierover prejudiciële vragen aan het Hof van Justitie van de EU gesteld.

Het Hof van Justitie heeft op de prejudiciële vragen geantwoord dat de uitsluiting van een Chinese onderneming van een aanbestedingsprocedure in Roemenië in strijd is met het Unierecht. Op grond van artikel 3 lid 1 onder e en artikel 2 lid 1 VWEU heeft uitsluitend de Unie exclusieve bevoegdheid op het terrein van de gemeenschappelijke handelspolitiek. Daaronder valt ook de vraag of en onder welke voorwaarden ondernemingen uit derde landen, die geen internationale overeenkomst met de EU hebben gesloten, toegang krijgen tot aanbestedingsprocedures. Lidstaten mogen daarover geen eigen wetgeving vaststellen zonder toestemming van de Unie. De uitsluiting van het consortium bleef echter in stand, omdat de Chinese onderneming geen beroep kan doen op wetgeving van de Europese Unie.