Tekst: **Paul Spendel** / Beeld: **Wim van 't Hoff (Eyemagic Fotografie)**

Kienhuis Legal stimuleert bouw-ontwikkelingen met multidisciplinaire juridische ondersteuning aan de vóórzijde van projecten



Kienhuis Legal is gespecialiseerd in integrale juridische ondersteuning in onder andere de bouw- en vastgoedsector. Gerben Bosma en Robert de Vries zijn beiden advocaat/ partner bij Kienhuis Legal: “Onze specialistische kennis, ondernemerschap, korte lijnen en multidisciplinaire samen-werking brengen wij voor cliënten efficiënt en effectief samen in één praktijk.” Robert de Vries is geen onbekende voor onze lezers. Hij heeft al jaren een column in Bouwen in het Oosten/Bouwen in Gelderland.



Ook actief aan de vóórkant van ontwikkelingsprojecten

Uiteraard springt Kienhuis Legal, met vestigingen in Enschede en Utrecht, voor cliënten in de bres om eenmaal gerezen juridische kwesties adequaat op te lossen. Echter, met evenveel vakkennis, ervaring en inzet begeleidt Kienhuis Legal opdrachtgevers aan de vóórkant van ontwikkelingsprojecten. Door complexe vraagstukken vroegtijdig in hun juridische samenhang te beoordelen en hierop te anticiperen, helpen de specialisten van Kienhuis Legal hun cliënten om bouwplannen verder te ontwikkelen, ook ter voorkoming van juridische geschillen achteraf. Gerben Bosma en Robert de Vries van Kienhuis Legal: “Door onze dienstverlening ondersteunen we cliënten, beperken we risico's en helpen we projecten in hun ontwikkeling verder.”

Full service juridische dienstverlening

Gerben Bosma en Robert de Vries zijn beiden advocaat/partner bij Kienhuis Legal: “Met onze integrale dienstverlening aan de voorkant van bouw-ontwikkelingen maken we het verschil. Wij bieden de samenhang tussen bouwrecht, omgevingsrecht en vastgoed. Vanuit die uitdagingen maken we de verbinding met de juridische praktijk in opdracht van bouwers en vastgoed-ontwikkelaars.” Ook belangrijk: de specialisten van Kienhuis Legal begrijpen goed hoe het werkt in de bouw en vastgoed. Robert en Gerben: “Bouwhelmen en laarzen liggen vaak in onze auto. Je vindt ons in pak aan tafel, in toga in de rechtbank, maar ook met laarzen aan door de modder op bouwprojecten. We zijn altijd daar waar het gebeurt en weten waarmee de bouw en het vastgoed te maken hebben. Daar komt ook bij: ter plekke op bouwprojecten zien we vaak belangrijke details die niet op foto’s vanachter ons bureau zijn te zien.”

Goed afregelen is cruciaal

Gerben: “In Nederland hebben we met elkaar werkelijk alles gereguleerd. Op elke vierkante meter drukken meerdere belangen en daar hebben we dan weer allerlei regels voor gemaakt. Ga je in die complexiteit samen-werken voor ontwikkeling? Dan komen er veel zaken samen die je tijdig en in samenhang moet overzien. Het is cruciaal om daarin met alle betrokkenen verder te kunnen komen. Kortom, wij stellen aan de voorkant vast wat er speelt en maken dat kenbaar, inzichtelijk en bruikbaar in juridische zin in het belang van de partijen die wij vertegenwoordigen.”

Actuele uitdagingen vanuit juridisch perspectief

Gerben en Robert monitoren alle ontwikkelingen in de bouw en het vastgoed. Wat zien zij vanuit hun juridische perspectief waar partijen in de bouw momenteel mee te maken hebben? Robert noemt in dit licht enkele actuele onderwerpen: “Denk aan stikstof en de lange duur van vergunningprocedures

om te kunnen bouwen. Of neem aansluitingen van bouwprojecten op het elektriciteitsnet. De toezegging van een netbeheerder over de ingeplande aansluiting op het net blijkt een aantal maanden later toch niet altijd zo hard, met alle gevolgen van dien voor de oplevering van het bouwproject. Ontwikkelaars en aannemers kunnen dan ineens niet meer hun belofte aan de nieuwe kopers of huurders waarmaken, met een kettingreactie van negatieve effecten zoals boetebepalingen. Wij stemmen dit voor aannemers en vastgoedontwikkelaars al aan het begin van een project juridisch af. Hoe hard is eigenlijk die toezegging van de elektriciteitsaansluiting? Wat spreek je daar met elkaar juridisch waterdicht op papier over af? Als er alsnog vertraging optreedt, bij wie leg je dan de gevolgen neer? Vraagstukken die inmiddels bij elke nieuwe ontwikkeling aan de orde komen en waar je echt over na moet denken. We zien hiervan inmiddels al schrijnende voorbeelden, met ook veel schade en consequenties voor de uiteindelijke kopers van woning- of utiliteitsbouw."

Van advies tot actie, van plan tot praktijk

Kienhuis Legal is in deze actuele onderwerpen zoals stikstof en netcongestie een ervaren en alerte partner voor advies tot actie en van plan tot praktijk. Gerben: "Al aan de voorkant doorgronden wij in alle facetten wat er aan de achterkant mis kan gaan, met alle juridische en financiële gevolgen van dien. Wij leggen dat al aan de voorkant vast en vragen hiervoor diep door bij alle betrokkenen. Je kunt als aannemer denken iets af te spreken met de gemeente over een grondoplevering, maar hoe borg je in het traject daarna de daarmee samenhangende realisatieverplichting? Wij gaan daar vervolgens dieper op in. We willen mails en brieven zien en akkeren alle veronderstelde afspraken met derden door op hun juridische waarde en eventuele gevolgen. Ook checken we de afspraken met beleggers, want als door netcongestie of stikstof een project verschuift in de oplevering, heeft dat invloed op het rendement. Een soort tentakelsysteem van verhoudingen waarbij iedereen met elkaar heeft te maken, zowel bestuursrechtelijk als civielrechtelijk."



Kienhuis Legal is een full-service kantoor met brede juridische expertise en ervaring. Door specialistische kennis en ervaring samen te brengen, kunnen cliënten snel schakelen tussen verschillende disciplines. Onze specialisten werken inhoudelijk én praktisch samen rondom één vraagstuk. Zo ondersteunen we ondernemingen, overheden en instellingen met een integrale aanpak van juridische uitdagingen.

Juridisch verantwoord en waterdicht vastleggen

De overheid en marktpartijen in bouw en vastgoed moeten op heel veel vlakken samenwerken en al in een vroegtijdig stadium inzien waar welke lijntjes lopen. Robert: "In al die facetten hebben we veel ervaring opgedaan met alle relevante partijen. Wij adviseren, maar komen ook concreet in actie zoals het tot in detail maken van afspraken en deze juridisch verantwoord en zo sluitend en tegelijk bruikbaar mogelijk vastleggen. Van adviseren en contracteren tot en met het eventuele procederen, als dat nodig is. Snel en flexibel inzetbaar van vroegtijdige planvorming tot en met de concrete bouwontwikkeling en oplevering. Van energietransitie en gebiedsontwikkeling tot AI, en (internationale) groei. Opdrachtgevers zijn natuurlijk

“We hebben voor het hele traject specialisten in huis: advocaten in het aanbestedingsrecht, omgevingsrecht, bouwrecht, huurrecht, ondernemingsrecht en vastgoedrecht en natuurlijk ook notarissen.”

ook welkom om ad hoc één dienst te betrekken, geen probleem.”

Primaire opdrachtgevers, complementaire expertise

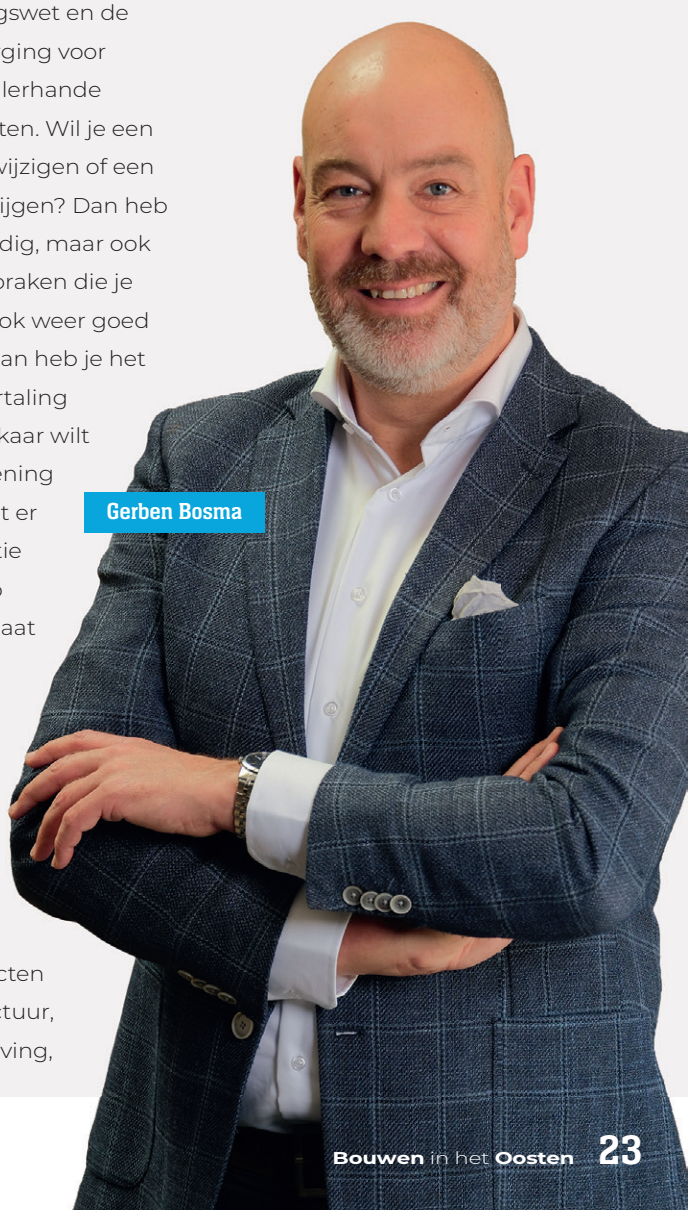
De primaire opdrachtgevers van Kienhuis Legal zijn doorgaans de projectwikkelaars en (ontwikkelende) aannemers. Robert: “Ook staan we bijvoorbeeld overheden, zorg- en onderwijsinstellingen bij, maar het zijn vooral de projectontwikkelaars en aannemers die hebben te dealen met alle uitdagingen die we hierboven noemen. Het komt ook voor dat wij bouwcombinaties juridisch vertegenwoordigen.” Gerben en Robert zijn complementair aan elkaar gezien hun specialismen. Robert de Vries: “Ik ben vooral actief met de civielrechtelijke kant van bouwen. Dat begint bij het complete voortraject waarbij grondlocaties worden aangekocht en intentie- en samenwerkingsovereenkomsten worden gesloten. En het eindigt bij vraagstukken en geschillen die ver na oplevering van het bouwproject kunnen opkomen, van het eerste begin tot en met ver na de oplevering van een bouwproject.” Gerben Bosma: “Mijn specialisme ligt vooral in de combinatie van omgevingsrecht en het maken van contractinfrastructuren in project- en gebiedsontwikkeling. Daarbij komt ook onze kennis van de bouwpartners super van pas.”

Intrigerende wisselwerking

Gerben is de bouw ingerold via het omgevingsrecht en daarin ook afgestudeerd. Gerben: “In de praktijk zie je dat de overheid veel wet- en regelgeving vaststelt, denk alleen al aan de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen en allerhande uitvoeringsbesluiten. Wil je een omgevingsplan wijzigen of een vergunning verkrijgen? Dan heb je de overheid nodig, maar ook elkáár om de afspraken die je opgelegd krijgt ook weer goed door te leggen. Dan heb je het over de civiele vertaling van wat je met elkaar wilt ontwikkelen, rekening houdend met wat er mag op een locatie of wat wellicht op langere termijn gaat mogen (of juist niet meer). Dit complexe onderwerp heeft mij altijd enorm geïntrigeerd zijn wisselwerking. Daarin komen veel aspecten samen: infrastructuur, gebouwde omgeving, de ruimtelijke ordening en milieuaspecten, in een dichtbevolkt land met heel veel uiteenlopende belangen en veel opgaven, zoals klimaat, stikstof, water, energie, duurzaamheid en circulariteit.”

Centrale bundeling van kennis, ervaring en specialismen

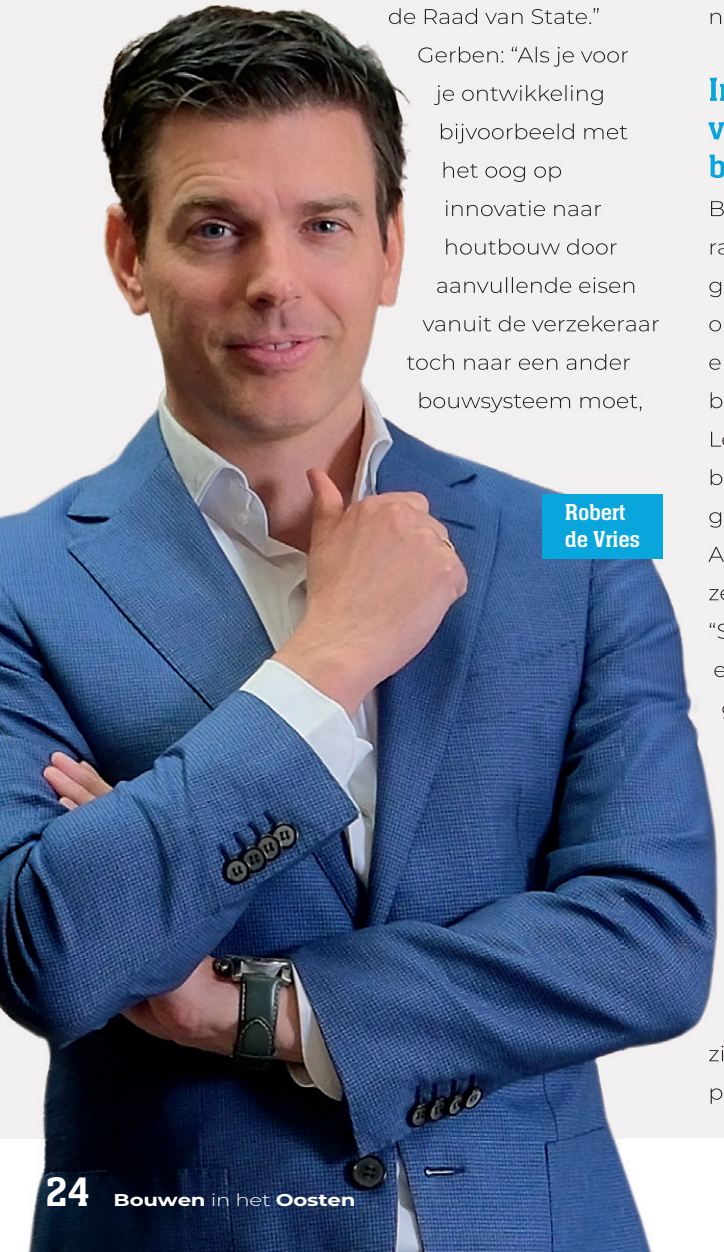
Kienhuis Legal staat partijen in de bouw- en vastgoedsector bij



Gerben Bosma

op uiteenlopende rechtsgebieden en met uiteenlopende werkzaamheden. Robert: “Wij bieden een centrale bundeling van kennis, ervaring en specialismen voor cliënten. Zoals begeleiding en advisering bij nieuwbouw, renovatie en sloop en het opstellen, beoordelen en onderhandelen van contracten. Evenals juridisch en strategisch advies tijdens bouwprojecten en rechtsbijstand in procedures en geschillenbeslechting bij bijvoorbeeld rechtbanken en de Raad van Arbitrage. Ook van belang: ondersteuning bij omgevingsplannen en vergunningen en bezwaar- en beroepsprocedures tot en met de Raad van State.”

Gerben: “Als je voor je ontwikkeling bijvoorbeeld met het oog op innovatie naar houtbouw door aanvullende eisen vanuit de verzekeraar toch naar een ander bouwsysteem moet, heeft dit ook consequenties voor bijvoorbeeld je omgevingsvergunning of de vereiste duurzaamheidsscore vanuit de belegger of de gunningbeslissing in de tender. Als je in de ene discipline iets aanpast, heeft dat direct effect op de andere disciplines. Die gevolgen signaleren en doorgronden wij. Daar alle betrokkenen in meenemen is de meerwaarde van ons team. We hebben voor het hele traject, bij wijze van spreken ‘van weiland tot huurder/koper’, specialisten in huis: advocaten in het aanbestedingsrecht, omgevingsrecht, bouwrecht, huurrecht, ondernemingsrecht en vastgoedrecht en natuurlijk ook notarissen.”



Robert de Vries

Integrale benadering en vroegtijdige juridische betrokkenheid

Bouw- en ontwikkelprojecten raken vaak meerdere rechtsgebieden. Waarom vraagt dat om een integrale benadering en vroegtijdige juridische betrokkenheid vanuit Kienhuis Legal? Robert: “Alle aspecten bij bouw en vastgoedontwikkeling grijpen nu eenmaal in elkaar. Als tentakels, zoals Gerben al zei.” Robert geeft een voorbeeld: “Stel, je spreekt af dat de elektriciteitsaansluiting wordt geregeld. Maar als daarvoor eerst een nieuw tussenstation moet worden gerealiseerd op een stukje grond van de gemeente? Dan komen daardoor ineens een heel aantal nieuwe juridisch vraagstukken op tafel. Wij overzien dat hele spectrum, zien verbindingen, lossen problemen integraal op en voorkomen zo een binaire en stagnerende situatie. Liever proberen wij problemen een stap voor te zijn en voorkomen dat onze opdrachtgevers in onvoorziene situaties terechtkomen zoals geschetst. Daarom onze integrale benadering en vroegtijdige juridische betrokkenheid.”

Realistische voorbeelden

Gerben: “We zien de gevolgen op voorhand voor een breed scala aan rechtsgebieden en reiken daar proactief oplossingen voor aan. Wij zorgen dat alles wat voor een oplossing nodig is, zoals in het voorbeeld van Robert van een nieuw tussenstation voor de nutsaansluiting, bij alle betrokken partijen juridisch is geborgd en ook daadwerkelijk plaatsvindt. Hiermee voorkomen we conflictsituaties en kan het bouwproject doorgaan. Dit is maar één voorbeeld van heel veel discussiepunten bij bouwprojecten of vastgoedontwikkelingen die wij kunnen overzien en op voorhand afregelen.” Gerben geeft nog een realistisch voorbeeld: “Een aannemer of ontwikkelaar heeft weliswaar een vergunning, maar tijdens de aanbesteding van de tender stuiten de betrokkenen op noodzakelijke aanpassingen. Tegenwoordig zie je dat veel terug bij innovatieve bouwers en ontwikkelaars (circulaire en biobased ontwikkelingen). Voer je gaandeweg de uitvoering te veel aanpassingen door, dan moet je soms alsnog terug naar de gemeente voor de wijziging op je vergunning, met vaak ook opnieuw een langere doorlooptijd. Ook hierin adviseren en begeleiden wij multidisciplinair.”

Visie op nieuwe, relevante ontwikkelingen aan de horizon

Kienhuis Legal is zeer goed in staat om ontwikkelingen en uitdagingen te zien aankomen die vanuit hun juridische perspectief cruciaal gaan worden voor aannemers en vastgoedontwikkelaars. Welke ontwikkelingen en uitdagingen zien zij de komende jaren voor de sector en hoe speelt Kienhuis Legal daarop in? Robert: “In de nabije toekomst zal het onderwerp ‘water’ meer en meer problemen geven, mede als gevolg van implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water (EKW). Die pakt vermoedelijk extra beperkend uit, een probleem dat de potentie heeft om net zo groot te worden als het stikstof-probleem.” Gerben: “Uiteraard is Kienhuis Legal de eerste om onze cliënten hierover goed te informeren, ook omdat deze naderende problematiek best wel wordt onderschat. Al aan de voorkant van ontwikkelingen kunnen wij helpen om risico’s en gevolgen te beperken.”

Inhoudelijk en geografisch versterkte positie na fusie

Per 1 juni 2026 fuseerden Bosselaar Strengers Legal Partners met Kienhuis Legal, met de laatste eveneens als overkoepelende bedrijfsnaam. Gerben Bosma kwam vanuit de fusie vanuit Bosselaar Strengers mee naar Kienhuis Legal: “De fusie heeft de positie van Kienhuis Legal nog sterker gemaakt dan deze al was. Het zijn vooral onze cliënten die hiervan profiteren.”



Robert: “Beide kantoren vullen elkaar op een heel mooie manier aan, zeker op het gebied van bouw- en vastgoedrecht. Met de komst van Gerben en zijn collega’s is onder andere onze al aanwezige expertise op het vlak van ruimtelijk bestuursrecht en milieurecht fors verzwaard en verbreed.”

Kennis delen in de praktijk

Kienhuis Legal doet veel aan kennisdeling. Robert: “We hebben de Kienhuis Legal Academy, ons interne opleidings-instituut op onder andere het terrein van bouw- en vastgoed-recht. Onze relaties kunnen hier kosteloos aan deelnemen. Wij verzorgen dit ook bij cliënten op locatie, zoals voor bedrijfs-juristen, projectleiders of directies van vastgoed-ontwikkelaars en aannemers alsook voor partijen vanuit de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. We delen onze specialistische bouw- en vastgoedkennis graag breed langs uiteenlopende kanalen.”