



Rebecca Ramboer

## Edito

Protect werd opgericht in 1990 door Ides Ramboer, mijn vader en Voorzitter van de Raad van Bestuur, samen met een aantal bevriende families.

Ons premie-incasso is in die 25 jaar gegroeid van 1,5 miljoen euro naar 32 miljoen euro eind 2014.

Protect is gestart als een familiale verzekeraar met een KMO-structuur en dito mentaliteit en is dit in die 25 jaar tijd ook gebleven. Een KMO-verzekeraar die vrije beroepers en KMO'ers verzekert met aandacht voor de persoonlijke benadering.

Protect is nu ook actief in aansprakelijkheidsverzekeringen voor andere beroepen en we ontplooiën daarnaast ook een productlijn met bouwtechnische verzekeringen, dit ook in de buurlanden. Naast Luxemburg is Protect voornamelijk ook actief in Frankrijk met de decennale verzekering voor kleinere aannemers.

Ik stel vast dat er in die 25 jaar veel veranderd is: de toenemende en complexe regelgeving, de rechtspraak, de wijze van distributie (makelaar versus direct), het financieel

## Protect viert dit jaar haar 25 jarig bestaan.



landschap, de attitude van verschillende partners, enzovoort... doch ik stel ook vast dat er veel constanten zijn.

Voor wat betreft onze kernactiviteit, de beroepsaansprakelijkheid van architecten en ingenieurs, zijn bijvoorbeeld de meest voorkomende schadeoorzaken dezelfde gebleven. De top 3 is en blijft: vocht- en waterschades, nabuurschades en stabiliteitsproblemen.

De frequentie van de schades is de laatste jaren gedaald. De redenen kunnen ons inziens onder meer toegeschreven worden aan de verhoging van de kwaliteit in de uitoefening van het beroep en de aandacht van de ontwerper voor preventie. Dit is te danken aan de verhoogde bereidheid tot wederzijdse kennisoverdracht tussen ontwerpers, de initiatieven van beroepsverenigingen en ook de verzekeraars.

Zo heeft Protect de voorbije 25 jaar veel geïnvesteerd in preventie door middel van infosessies, bulletins, modeldocumenten op website en zelfs een eigen juridische preventiedienst die ter beschikking staat van de verzekerden. Het is van belang dat de verzekerden hier een beroep op doen.

De maatregel om de adviezen in het kader van overheidsopdrachten verplicht te laten checken door onze juridische raadgevers leidt ertoe dat wie in de voorbije jaren veel minder geconfronteerd geweest zijn met belangrijke vorderingen in het kader van de overheidsopdrachtenwetgeving.

In de toekomst willen we hieraan blijven werken om deze dienstverlening verder te verbeteren en te optimaliseren.

Wij willen dit ook in de toekomst verregaander doen.

Zo plannen we naast onze infosessies, meer doorgedreven opleidingen in het kader van de overheidsopdrachtenwetgeving.

Het blijft onze ambitie om bovenop onze verzekeringswaarborgen verder deze extra toegevoegde diensten te leveren. Met onze kennis en ervaringen uit de schadegevallen zitten wij aan de bron om u het juiste advies te kunnen meegeven.

Extra aandacht voor preventie helpt ons om de technische resultaten te verbeteren. Daar waar voor ons als verzekeraar met lange termijn verplichtingen vroeger ook de financiële resultaten het algemeen resultaat positief mee konden beïnvloeden, is dit vandaag de dag veel minder evident. De noodzaak aan technisch positieve resultaten is vandaag nog belangrijker dan vroeger. Zo zijn wij ook verplicht om steeds te voldoen aan bijkomende regelgevingen en ook de Solvency II regelgeving die in 2016 van kracht wordt. Protect sloot het vorig boekjaar af met een positief resultaat van 1,179 miljoen EUR na belastingen en met ratio's die in de gemiddelden van de Belgische verzekeringsmarkt liggen.

Wij zijn met Protect alvast positief om de uitdagingen van de komende 25 jaar aan te gaan met een duurzaam beleid zoals het een goede huisvader (of huisvrouw) past.

Rebecca Ramboer  
Gedelegeerd Bestuurder

## In dit nummer:

Edito

Meest voorkomende schadegevallen: implantingsproblemen

Het prijsonderzoek bij overheidsopdrachten: abnormale eenheids- en totaalprijzen

Waar moet u op letten wanneer u werkt met onderaanneming?

Nabeschouwing infosessies « De fase van plaatsing en fase van uitvoering van overheidsopdrachten »

1  
2  
4  
6  
8

# Meest voorkomende schadegevallen: Inplantingsproblemen

In het vorige bulletin werd ingegaan op buurschades dat na de vocht- en waterschades op plaatsen 1 en 2, plaats 3 mocht innemen in de top 5 van de meest voorkomende schadegevallen. In dit artikel geven we een aantal essentiële aandachtspunten mee teneinde problemen bij de inplanting van een gebouw te voorkomen.

## 1. Inschatting terreinkarakteristieken

*In eerste instantie is het belangrijk om een exact beeld te krijgen van het te bebouwen terrein.*

Heel wat inplantingsproblemen, die later tot uiting komen, ontstaan reeds in deze eerste fase. De perceelsgrenzen van het terrein dienen gekend te zijn, waarbij er geen enkele twijfel mag bestaan. Het gebeurt maar al te vaak dat door de jaren heen meerdere grenspaaltjes verdwijnen (bv. door omploegen van het terrein), of in sommige gevallen op een verkeerde plaats herplaatst worden (bv. na werken aan de nutsleidingen).

Hoewel de aanwezigheid van grenspalen niet noodzakelijk is voor het starten van het ontwerp, is het ten zeerste aan te raden, bij een eerste bezoek aan het terrein, de aanwezigheid van de grenspalen na te gaan. Bij ontbrekende grenspaaltjes of bij twijfel omtrent hun inplanting, dient de bouwheer hiervan op de hoogte gebracht te worden, zodanig dat deze laatste een landmeter kan aanstellen om de correcte perceelsgrenzen aan te brengen, vooraleer met de werken gestart wordt.

Het is tevens van zeer groot belang ter plaatse na te gaan of er tussen de straat en het terrein een beduidend niveauverschil bestaat en bijkomend of er op het terrein zelf niveauverschillen waar te nemen zijn.

Indien dit het geval is, zijn deze niveauverschillen bepalend voor de verticale inplanting van het gebouw, zijnde de bepaling van de nulpas van het gebouw.

**Zowel de horizontale als verticale inplanting is van belang. Essentieel is dan ook dat men beschikt over een correct opmetingsplan van het terrein. Indien men een hellend terrein gaat bebouwen of een terrein waarbij er een beduidend niveauverschil bestaat met de straat, dient men tevens te beschikken over het reliëf van het te bebouwen perceel.**

## 2. Beschikbare ruimte in een ontwerp gieten

Wanneer men een goed beeld heeft van de *terreinkarakteristieken* en kennis heeft van de stedenbouwkundige voorschriften of van de voorschriften van de verkavelingsvergunning, start de effectieve ontwerpfase. De bebouwde oppervlakte dient correct te worden ingeplant, zodat de vastgelegde afstanden tot de perceelsgrenzen gegarandeerd kunnen worden. Deze afstanden kunnen bijvoorbeeld zijn vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften via een RUP, BPA of verkavelingsvergunning. Deze voorschriften geven een aantal aanwijzingen omtrent de inplanting maar zijn vaak niet éénduidig, zodat bijkomende verduidelijkingen nodig zijn. Indien bepaalde zaken, in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften, worden aangevraagd en via de stedenbouwkundige vergunning worden goedgekeurd, houdt deze goedkeuring een mogelijke afwijking in, soms omdat gewoonweg niet aan alle voorschriften voldaan kan worden.

Een goedgekeurde bouwvergunning is echter niet altijd een vrijgeleide voor de uitvoering van het project. Een stedenbouwkundige vergunning wordt



immers afgegeven onder voorbehoud van burgerlijke rechten, waardoor bij het ontwerp ook rekening moet worden gehouden met de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten, muurgemeenschap, erfdiensbaarheden, etc...

Bestaande erfdiensbaarheden dienen tevens gerespecteerd te worden en kunnen voor beperkingen zorgen wat de inplanting betreft.

Wat de aansluiting met burens betreft, is het steeds aan te raden de gemene muur te ontwerpen in samenspraak met de buur zodat daaromtrent goede afspraken vastgelegd kunnen worden, bijvoorbeeld betreffende de ligging van de gemene muur ten opzichte van de perceelsgrens. In de opbouw van de constructie dient ook rekening gehouden te worden met de perceelsgrens in de hoogte. Een goot kan bijvoorbeeld zijwaarts niet afgewerkt worden boven de naastgelegen constructie. Dit wordt



BURO II & ARCHI + I  
PPS Project "De Ham" Oudenaarde © Bart Heijmans

in sommige gevallen zo uitgevoerd en getolereerd door de buur maar in andere gevallen volgt een ingebrekestelling en kunnen aanpassingen worden afgedwongen.

### 3. Reliëf van het terrein mee incalculeren

Het concept moet worden opgesteld rekening houdende met het reliëf. Indien men hier onvoldoende aandacht aan besteedt, ontstaan mogelijks problemen met de hoogteligging van het volledige gebouw of van een bepaalde zijde.

Immers, indien het niveau van het perceel beduidend hoger of lager ligt dan het niveau van de straat, kan zich een probleem stellen van toegankelijkheid van een eventuele garage. Er dient in dat geval in het ontwerp rekening gehouden te worden met de maximaal toelaatbare hellingen voor de toegangsweg naar de garage toe. De aanzethoogte van de woning zal hierdoor bepaald worden.

Indien er beduidende niveauverschillen op het terrein zelf bestaan, is het ten eerste aan te raden meerdere doorsneden (langs- en dwarsdoorsneden) uit te tekenen evenals geveltekeningen op te maken waarop de bestaande en ontworpen terreinhellingen zijn aangeduid.

Deze tekeningen zullen een correcte detaillering van de buitengevels mogelijk maken (vb. hoogte van de aan te brengen waterdichting, hoogte van de spouwafwatering,...).

Tevens kan een foutieve inschatting van het grondverzet leiden tot een aanzienlijke meerkost tijdens de uitvoering van het project.

Het reliëf speelt ook een belangrijke rol in het garanderen van een correcte aansluiting op de omgeving en bijvoorbeeld ook het openbaar domein. Een toegangspoort naar een parking, gelegen langs een hellende straat, vraagt een aangepaste inplanting en uitvoeringsmethodiek, aangezien de straathelling niet zomaar gewijzigd kan worden ter hoogte van de poort. Men beoogt dus een compromis dat de aansluiting met de straat en de toegankelijkheid kan garanderen.

### 4. Omzetting naar de praktijk

Wanneer alles op plan correct ontworpen is, dient men het concept ook nog goed over te brengen op het terrein.

Het is dan ook essentieel dat er zekerheid bestaat over de grenspalen en dat deze voorafgaand aan de uitvoering gecontroleerd worden op hun aanwezigheid en juiste inplanting.

Bijkomend is het essentieel dat de verticale inplanting van de woning, zijnde de bepaling van de nulpas van de woning, eenduidig kan gebeuren. Hiertoe dient een vast en niet verwijderbaar punt als referentie genomen te worden, zoals de bovenzijde van de inkomdporel van een buurwoning of de bovenzijde van een eenduidig bepaald riooldekseel.

In een eerste fase dient de landmeter de assen en belangrijke punten correct uit te zetten. Daartoe dient hij de juiste coördinaten te selecteren en deze dan ook nog correct te situeren op het terrein. Wanneer een as of een bepaald punt foutief wordt uitgezet en men start met bouwen, kunnen de kosten reeds

hoog oplopen indien een deel van de constructie opnieuw moet worden uitgevoerd of moet worden aangepast om de correcte inplanting volgens de voorschriften te kunnen garanderen.

De laatste schakel is de uitvoerende aannemer, die vanzelfsprekend gecontroleerd wordt door de architect.

De aannemer dient de geplaatste assen en aanduidingen te respecteren en te volgen. Daarnaast moet hij ook de afstanden en hoogtes, aangeduid op plan, exact uitvoeren doch dient hij deze tevens kritisch te benaderen en waar nodig opmerkingen te formuleren. Indien de uitvoeringshoogtes niet gerespecteerd worden, kan het totale gebouw te hoog uitkomen, zodat niet langer voldaan wordt aan de voorschriften. Daarnaast kan men evengoed deze voorschriften schenden wanneer men zich vergist in horizontale richting en bijgevolg te breed bouwt, te dicht bij de perceelsgrens of deze laatste zelfs overschrijdt.

Er zal van de controlerende architect verwacht worden dat duidelijke afwijkingen door hem worden opgemerkt en tijdig de nodige aanpassingen worden gevraagd.

### Conclusie

Om inplantingsproblemen te vermijden, is een goede kennis van het te bebouwen terrein onontbeerlijk. Deze kennis dient samengegoten te worden met de van kracht zijnde voorschriften om tot een correct en haalbaar concept te komen. Het concept moet dan ook nog eens met de grootste zorg worden omgezet naar de praktijk.

*Inplantingsproblemen kunnen hun oorzaak vinden in verschillende fases van het bouwproces en vragen bijgevolg een zekere alertheid van alle bouwpartners.*

ing. Kim Deloosse  
Schade-expert Protect

# Het prijsonderzoek bij overheidsopdrachten: abnormale eenheids- en totaalprijzen



Aansluitend op het artikel in Bulletin 58 met betrekking tot de hoeveelheidswijzigingen achtten wij het nuttig om in huidig Bulletin een beknopte uiteenzetting te geven betreffende een ander heikel punt in de opmaak van het aanbestedingsverslag, met name het prijsonderzoek.

## Wetgevend kader en bedoeling wetgever

De regelgeving met betrekking tot het prijsonderzoek is er gekomen omwille van de bezorgdheid van de wetgever om de overheid te beschermen tegen aannemers die onrealistisch lage prijzen aanbieden en deze niet kunnen waarmaken in de uitvoeringsfase, met alle gevolgen van dien. Schrijft een aannemer in met te lage prijzen, dan zou dit een goede uitvoering van de opdracht in de weg kunnen staan en brengt hij zowel zichzelf als de aanbestedende overheid in de problemen.

Het bestuur is dan ook verplicht om te onderzoeken of de door de inschrijver(s) geboden prijzen redelijk en realistisch zijn in het kader van de uitvoering van het project. Dit wordt het prijsonderzoek genoemd.

Deze verplichtingen worden voorzien in artikel 21 van het KB Plaatsing van 15 juli 2011 en wordt voor wat de totaalprijs betreft verder uitgewerkt in artikel 99.

## Van toepassing in welke procedure?

Het prijsonderzoek naar abnormale eenheidsprijzen dient altijd te gebeuren, zowel als de gunningswijze de aanbesteding, de offerteaanvraag dan wel de onderhandelingsprocedure is. In een onderhandelingsprocedure is het de inschrijver echter nog toegestaan om zijn

prijzen aan te passen; onderhavige uiteenzetting heeft dan ook eerder betrekking op de eerste twee procedures.

Het prijsonderzoek naar abnormale totaalprijzen is slechts wettelijk verplicht als de gunningswijze de aanbesteding is. Bij een offerteaanvraag en een onderhandelingsprocedure moet de totaalprijs dus niet onderzocht worden, behoudens andersluidende bestekbepaling.

## De abnormale totaalprijs

Uit artikel 99§2 KB Plaatsing volgt dat als de gunningsprocedure de aanbesteding is en er minstens 4 geselecteerde inschrijvers zijn, elke offerte die minstens 15% lager ligt dan het wettelijk gemiddelde wordt beschouwd als een vermoedelijk abnormaal lage offerte.

Voor de berekening van dit gemiddelde verwijzen wij naar het relevante wetsartikel. Wij willen erop wijzen dat dit gemiddelde ons inziens dient te worden berekend op basis van de bestelbedragen en dus niet de rangschikkingsbedragen van de geselecteerde inschrijvers. Bovendien moet er zowel met de regelmatige als de onregelmatige offertes worden rekening gehouden.

Is het bestelbedrag minstens 15% lager dan het wettelijk gemiddelde, dan moet in regel om een prijsverantwoording worden verzocht. Het niet-vragen is de uitzondering en moet formeel gemotiveerd worden.

## De abnormale eenheidsprijs

In tegenstelling tot wat het geval is voor de abnormaal lage totaalprijs, heeft de wetgever geen parameters vastgelegd die bepalen of een eenheidsprijs al dan niet als abnormaal moet worden beschouwd. Dit behoort tot de bevoegdheid van het bestuur (of zijn ontwerper).

Het is risicovol te strikte grenzen vast te leggen. Het zou immers zonde zijn een goede inschrijver te moeten weren omdat deze geen wettelijk correcte prijsverantwoording kan voorleggen.

De bedoeling van het nazicht van de eenheidsprijzen is dat u slechts verantwoording vraagt indien u overweegt de offerte te moeten weren omdat de prijs voor een substantiële post dermate laag is dat er problemen te vrezen zijn tijdens de uitvoering en of de inschrijver zichzelf of het bestuur in gevaar brengt.

Zeer recente rechtspraak van de Raad van State stelt dat wanneer de abnormaaliteit van een eenheidsprijs is vastgesteld, er geen beoordelingsvrijheid meer is voor een aanbestedende overheid om tot iets anders te beslissen dan tot de substantiële onregelmatigheid van de offerte. Het lijkt dus niet meer mogelijk om een wettelijk niet-correcte verantwoording achteraf te aanvaarden, bijvoorbeeld omdat het slechts gaat om een post met een zeer gering belang.

**“Het is ontzettend belangrijk om niet te snel of voor marginale posten een prijsverantwoording te vragen!”**

Bovenstaande uitleg heeft slechts betrekking op abnormaal lage eenheidsprijzen. Bij abnormaal hoge eenheidsprijzen dient u waakzaam te zijn voor front loading of speculatie.

## De prijsverantwoording zelf

De inschrijver die wordt gevraagd zijn prijzen te verantwoorden, moet weten dat het hier gaat om een ernstige aangelegenheid en dient er zich van bewust te





THV AR-TE - de Jong Gortemaker Algra - STABO  
Project: Fase IVa Kritieke Diensten UZ Gasthuisberg Leuven © Toon Grobet

zijn dat hij zijn prijzen op een concrete, precieze en onderbouwde manier dient te verantwoorden.

Het volstaat niet dat hij zijn prijzen louter bevestigt of verwijst naar de prijzen van zijn onderaannemer vermeerderd met een winstmarge.

**“Het is noodzakelijk dat de argumenten concreet en afdoende worden onderbouwd en dat de aangehaalde omstandigheden effectief uitzonderlijk gunstige omstandigheden zijn die enkel voor de inschrijver in kwestie gelden.”**

#### Voorafgaandelijke inlichtingen en herbevraging

Zoals aangegeven is het niet zonder risico om voor abnormale eenheidsprijzen te snel om verantwoording te vragen. In dat kader kan evenwel gebruik gemaakt worden van artikel 21§1 KB Plaatsing, dat voorziet dat het bestuur de inschrijvers kan verplichten haar alle nodige inlichtingen te verstrekken in het kader van het prijsonderzoek.

Men kan om inlichtingen verzoeken zonder al formeel om een prijsverantwoording te moeten vragen. In tegenstelling tot vroeger is deze regel nu van toepassing bij alle gunningsprocedures.

Alvorens de zeer drastische stap te zetten tot het verzoek om een prijsverantwoording voor één of meerdere abnormale eenheidsprijzen, is het bestuur dus in de mogelijkheid om bijkomende inlichtingen op te vragen, met uitdrukkelijke verwijzing naar artikel 21§1 KB Plaatsing.

Nog een nieuwigheid is vastgelegd in artikel 21§3 KB Plaatsing.

Deze bepaling voorziet onder meer dat de overheid de inschrijver kan “herbevragen” in het kader van de prijsverantwoording.

Als een element in de gegeven prijsverantwoording niet duidelijk of volledig is kan zij bijkomende informatie vragen.

#### Motivering is essentieel

Wat de beoordeling van de prijsverantwoording betreft beschikt het bestuur over een ruime discretionaire bevoegdheid.

Belangrijk is vooral dat de beslissing om de prijsverantwoording al dan niet te aanvaarden afdoende wordt gemotiveerd.

Het volstaat niet om de verantwoording louter te aanvaarden of te verwerpen of in algemene bewoordingen goed te keuren.

Het bestuur moet zorgvuldig en concreet motiveren op welke wijze de inschrijver haar heeft kunnen overtuigen van het ‘normaal’ karakter van haar prijs/prijzen en aldus het vermoeden van abnormaliteit heeft weten te weerleggen.

**“Het belang van een gedetailleerde en uitgebreide motivering kan niet onderschat worden.”**

Worden de prijzen van verschillende posten op gedetailleerde manier behandeld, dan dient het bestuur ook post per post deze verantwoording te beoordelen.

Als ontwerper is het belangrijk dat u naar uw opdrachtgever toe kan aantonen het prijsonderzoek te hebben gevoerd. Het toevoegen aan uw gunningsverslag van een prijzentabel met melding van de parameters die in aanmerking werden genomen om het prijsonderzoek te voeren is dan ook ten stelligste aan te raden. Deze prijzentabel mag vanzelfsprekend niet aan de inschrijvers worden overgemaakt, nu zij vertrouwelijke informatie bevat.

#### Conclusie

De overvloed aan procedures die met betrekking tot dit onderwerp worden gevoerd toont aan dat het prijsonderzoek steeds met de grootste zorgvuldigheid moet worden aangepakt.

Wij herhalen dat in tegenstelling tot wat het geval is voor de abnormale totaalprijs, de wet geen parameters oplegt om een eenheidsprijs als abnormaal te beschouwen. Gezien de verregaande en onomkeerbare gevolgen verdient het aanbeveling om niet te snel om prijsverantwoording te vragen als er geen concreet risico bestaat dat een correcte uitvoering in gedrang is.

Wat de verantwoording betreft is het noodzakelijk dat deze concreet en to the point is; vage en algemene bewoordingen zijn in regel niet van aard om het vermoeden van abnormaliteit te weerleggen.

Als ontwerper is het vervolgens vereist om op een zorgvuldige en eveneens concrete en precieze manier de prijsverantwoording te beoordelen. Motivering is essentieel.

Als laatste punt benadrukken wij dat de beslissing om een inschrijver te werven of om tot de onregelmatigheid van de offerte te besluiten, een beslissing is die door het bestuur moet worden genomen, waarbij zij idealiter wordt bijgestaan door een gespecialiseerde jurist of advocaat.

**Volledigheidshalve wijzen wij nogmaals op de verzekeringstechnische noodzaak om uw gunningsverslagen (dus inclusief het prijsonderzoek) te laten screenen door Protect, via [consult@protect.be](mailto:consult@protect.be).**

Tom Cromphout  
Jurist Studiedienst  
Marijke Evens  
Bedrijfsjurist

# Waar moet u op letten wanneer u werkt met onderaanneming?

**Indien u een opdracht op u neemt en in onderaanneming geeft, dan kan u aansprakelijk gesteld worden voor eventuele fouten van uw onderaannemer. Protect zal, binnen de grenzen van de algemene en de bijzondere polisvoorwaarden, tussenkomen in het kader van uw polis beroepsaansprakelijkheid wanneer u aansprakelijk gesteld wordt voor een fout van uw onderaannemer als u bepaalde regels in acht heeft genomen:**

## **1. U mag enkel in onderaanneming geven, wat u zelf mag doen.**

Voor sommige activiteiten is er een erkenning vereist of bestaan er wettelijke vereisten om die activiteit te mogen uitoefenen. Indien u zelf niet over die erkenning beschikt of niet aan die wettelijke vereisten voldoet, mag u die activiteit zelf niet uitoefenen. U mag ze dan ook niet op u nemen en in onderaanneming geven. Uw aansprakelijkheid voor die activiteiten kan dan ook niet verzekerd worden in uw polis beroepsaansprakelijkheid.

Bijvoorbeeld : een interieurarchitect mag geen opdracht op zich nemen waarvoor de tussenkomst van een architect is vereist en die in onderaanneming geven aan een architect die is ingeschreven op de tabel van de Orde van Architecten.

Bijvoorbeeld : een architect die zelf niet voldoet aan de wettelijke vereisten om als veiligheidscoördinator op te treden, mag geen opdracht veiligheidscoördinatie op zich nemen en in onderaanneming geven aan iemand die wel aan die wettelijke vereisten voldoet.

In een advies dat werd ingewonnen bij de FOD Algemene Directie Coördinatie en juridische zaken en De FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg AD Humanisering van de Arbeid - afdeling normen welzijn werd nogmaals uitdrukkelijk bevestigd dat men niet kan afwijken van de voorwaarden opgelegd voor het uitoefenen van de functie van Veiligheidscoördinator

door te werken met onderaanneming. Degene die de opdracht van Veiligheidscoördinator aanvaardt, moet daadwerkelijk bevoegd zijn om die functie uit te oefenen zoniet is men in strijd met de wetgeving op de Tijdelijke en Mobiele bouwplaatsen.

Ons inziens moet diezelfde redenering toegepast worden voor alle functies die onderhevig zijn aan reglementaire uitoefeningsvoorwaarden.

## **2. De activiteiten die u in onderaanneming geeft, moeten deel uitmaken van de verzekerde activiteiten van uw polis.**

Bijvoorbeeld: een interieurarchitect wordt in het kader van een interieuropdracht geconfronteerd met een stabiliteitsprobleem en stelt een stabiliteitsingenieur aan als zijn onderaannemer om een stabiliteitsstudie uit te voeren. Wettelijk gezien is dit wel mogelijk, maar als de verzekerde activiteiten van uw polis beperkt zijn tot interieurarchitectuur, dan bent u niet verzekerd voor die stabiliteitsstudie.

Het komt vaak voor dat een architect voor de bouwwerken waarvoor hij is belast met de algemene architectuur-opdracht ook de stabiliteitsstudie en de studie van de technische uitrusting op zich neemt en in onderaanneming geeft. Ook als de verzekerde activiteiten van de polis van die architect enkel zijn omschreven als "algemene architectuur", zal die architect voor die stabiliteitsstudie en die studie van de technische uitrusting verzekerd zijn. Hetzelfde geldt voor een aantal andere activiteiten die bijkomstig zijn aan de algemene architectuur-opdracht (interieurarchitectuur, studie van de omgevingswerken ...) maar bijvoorbeeld niet voor veiligheidscoördinatie. Activiteiten waarvoor er een erkenning is vereist of waarvoor er wettelijke vereisten bestaan om ze te mogen uitoefenen (zoals veiligheidscoördinatie) moeten steeds uitdrukkelijk in de verzekerde activiteiten van de polis vermeld zijn om verzekerd te zijn

(en daarnaast moet u ook zelf over die erkenning beschikken of aan die wettelijke vereisten voldoen zie punt 1).

## **3. De erelonen of de waarde van de werken van de opdracht van de onderaannemer moeten mee worden aangegeven.**

Indien u een premievoet op de erelonen heeft, dient u de volledige door u opgevraagde erelonen aan te geven, met inbegrip van de erelonen die u doorbetaalt aan uw onderaannemer. Onder bepaalde voorwaarden, zal er bij de afrekening evenwel geen premie gerekend worden op de erelonen die u doorbetaalt aan uw onderaannemer (zie daarvoor de algemene en/of bijzondere voorwaarden van uw polis).

Wat u zeker niet mag doen, is de erelonen van uw onderaannemer zelf in mindering brengen van uw totale erelonen en dus enkel de erelonen aangeven die u zelf overhoudt zonder uw verzekeraar informatie over uw onderaannemer en de doorbetaalde erelonen te bezorgen. Door uw aangifte correct op te stellen, vermijdt u een probleem van waarborg bij een eventueel schadegeval.

Indien u een premievoet op de waarde van de werken heeft, zal u in sommige gevallen hetzelfde moeten aangeven als wanneer u geen onderaannemer zou hebben.

Bijvoorbeeld: een architect die naast de architectuur-opdracht ook de stabiliteitsstudie en de studie van de technische uitrusting op zich neemt en in onderaanneming geeft, dient de volledige waarde van de werken aan te geven, inclusief de waarde van de stabiliteitswerken en de waarde van de technische uitrusting (dit stemt overeen met wat hij zou moeten aangeven als hij enkel de architectuur-opdracht op zich zou nemen).

In andere gevallen zal u wel een hogere waarde van de werken moeten aangeven.

Bijvoorbeeld : een architect die naast de architectuur-opdracht ook de studie van

de omgevingswerken op zich neemt en in onderaanneming geeft, dient naast de waarde van het gebouw ook de waarde van de omgevingswerken aan te geven.

In uw polis beroepsaansprakelijkheid kan dus onder bepaalde voorwaarden uw eigen aansprakelijkheid voor fouten van uw onderaannemer verzekerd worden, maar uw onderaannemer zelf is niet verzekerd in uw polis beroepsaansprakelijkheid (tenzij hij uitdrukkelijk als verzekerde is vermeld). Wanneer u aansprakelijk wordt gesteld voor een fout van uw onderaannemer en Protect tussenkomt, dan zal Protect trachten verhaal op uw onderaannemer uit te oefenen.

**Besluit:**

Een opdracht op u nemen en in onderaanneming geven brengt een bijkomende aansprakelijkheid met zich die u niet zou hebben wanneer de betrokken partij i.p.v. als uw onderaannemer op te treden een rechtstreeks contract sluit met de bouwheer.

In bepaalde gevallen kan u een opdracht wettelijk gezien niet op u nemen en in onderaanneming geven en dan raden wij u sterk af dit wel te doen.

Indien u in andere gevallen voor onderaanneming kiest, wil u uiteraard goed verzekerd zijn. Daarvoor zijn de verzekerde activiteiten van uw polis en een correcte aangifte van de betrokken opdrachten belangrijk.

Indien u hieromtrent vragen heeft, kan u contact opnemen met uw polisbeheerder.

Pieter Claesen  
Diensthoofd productie



BONTINCK ARCHITECTURE AND ENGINEERING NV - Ghelamco Arena Gent

# Nabeschouwing infosessies « De fase van plaatsing en fase van uitvoering van overheidsopdrachten »

## Organisatie en opkomst

Op 9, 10, 18 en 18 oktober 2015 organiseerde Protect voor haar verzekerden 2 X 2 infosessies te Namen en te Luik met als voorwerp de problemen die de architect ontmoet bij overheidsopdrachten in de fase van plaatsing enerzijds en anderzijds tijdens de uitvoering ervan.

De gastsprekers waren meesters Laurent-Olivier Henrotte en Stéphanie Van der Mersch te Namen en meesters Frédéric Pottier en Adrienne Tonglet te Luik, allen Partners en medewerkers van het advocatenkantoor Philippe & partners; alsook Marijke Evens, bedrijfsjuriste Protect.

De talrijke opkomst en veelvuldige vragen tijdens en na de uiteenzettingen getuigen van de interesse van onze verzekerden voor de problematiek rond overheidsopdrachten

## Thema's

Meesters Henrotte en Van der Mersch beten in Namen de spits af : ze wisten de aandacht van een vijftigtal aanwezigen te boeien met een klare praktijkgerichte uiteenzetting over alle problemen die de ontwerpers, gelast door de aanbestedende overheid met het nazicht van alle binnengekomen offertes en het opmaken van een verslag van nazicht, niet alleen dienen te detecteren maar tevens moeten proberen te ontrafelen en desgevallend solutionneren. De aanwezigen konden zowel tijdens als na de uiteenzetting hun vragen op de sprekers afvuren. Soms gaf dit aanleiding tot een pittig debat, en is, zoals zo vaak het geval bij juridische geschillen, nogmaals duidelijk geworden dat een honderd procent sluitende conclusie onmogelijk bleek.

De wetgeving overheidsopdrachten zit vol juridische valkuilen, waarvan de oorzaak

soms reeds bij de opmaak van het lastenboek beter onderkend had moeten worden, of als gevolg van een opmerking van een inschrijver, tot een correct juridische aanpak noodzaakt. Juridische kennis is dus meer dan gewenst voor wie deelneemt aan een overheidsopdracht. **Ontwerpers zijn evenwel geen juristen en hoeven dit ook niet te worden. Weten dat er wettelijke regels zijn en die wettelijke regels moeten worden nageleefd behoort uiteraard bij de uitoefening van het beroep, wanneer men als professioneel deelneemt aan een overheidsopdracht. Dit betekent evenwel nog niet dat van een ontwerper kan en mag verwacht worden dat hij een advies, laat staan een sluitend advies, geeft in een juridische aangelegenheid.** Ontwerpers zijn technisch opgeleid en onthouden zich best van enige stellingname wanneer een probleem enige juridische interpretatie vergt. Zeker nu tijdens de uiteenzetting duidelijk is gebleken dat ook gespecialiseerde juristen niet altijd tot hetzelfde advies komen bij gelijkaardige situaties. Gelijkaardig betekent niet noodzakelijk gelijk zodat afwijkend advies mogelijk is.

**Het moet dan ook duidelijk zijn dat ontwerpers zich best onhouden in juridische kwesties en in ieder geval de polisvoorwaarden indachtig, het verslag van nazicht van de offertes voorafgaandelijk ter controle aan Protect voorleggen om geen risico van verval van waarborg te lopen.**

Meesters Pottier en Tonglet hebben de aanwezigen in Luik eveneens wegwijs gemaakt in dezelfde problematiek, vaak geïllustreerd door recente uitspraken van de Raad van State of burgerlijke rechtbanken. Ook in Luik mochten de aanwezigen de sprekers onderbreken voor een concrete vraag of toelichting en werd ook in

Luik nog eens duidelijk benadrukt dat Protect haar verzekerden vraagt om geen juridische adviezen te geven en indien hiertoe toch genoodzaakt, het verslag van nazicht van de offertes voorafgaandelijk voor advies aan Protect voor te leggen teneinde verval van waarborg te vermijden voor het geven van een advies dat verder reikt dan het materieel technische advies dat van een ontwerper moet verwacht worden.

Tijdens de tweede infosessie werden de problemen in fase van uitvoering van overheidsopdrachten zowel in Namen als in Luik door dezelfde sprekers toegelicht. Ookal lijken de regels in uitvoeringsfase minder complex, toch is duidelijk geworden dat ook in deze fase, de ontwerpers rekening moeten houden met een aantal, soms formele, spelregels en stricte termijnen. Het blijft belangrijk te benadrukken dat ontwerpers binnen hun opdracht moeten handelen en geen beslissingen dienen te nemen die hun opdracht te buiten gaan. **Wanneer ook de functie van leidend ambtenaar wordt aanvaard strekt de opdracht vaak verder dan een normale architectenopdracht en dient dubbel voorzichtig gehandeld te worden. Raad vragen omtrent juridische kwesties is dan ook meer dan aangewezen.**

Tijdens de pauze en na de uiteenzettingen konden de aanwezigen zowel in Namen als in Luik telkens genieten van een natje en een droogje en desgevallend verder overleggen omtrent de besproken onderwerpen.

## Evaluatie

Wij mochten tot ons genoegen vernemen dat de gegeven uiteenzettingen bij de aanwezigen in de smaak vielen en dat deze zeker voor herhaling vatbaar zijn.

Voor wie niet aanwezig kon zijn of meer informatie wenst delen wij mee dat de slides in het klantenluik op de website te vinden zijn.

Voor al uw vragen kan u zich steeds richten tot de studiedienst, via [assist@protect.be](mailto:assist@protect.be) en op 02/421.17.44.

**Ter herinnering: verslagen van nazicht van de offertes in de fase plaatsing worden voor advies aan Protect overgemaakt via [consult@protect.be](mailto:consult@protect.be).**

Marijke Evens  
Bedrijfsjuriste



Protect Bulletin  
Gratis nieuwsbrief voor Protect-verzekerden

Protect nv - Jetse Steenweg 221, B-1080 Brussel  
T 02 411 41 14 - F 02 411 19 29  
[info@protect.be](mailto:info@protect.be) - [www.protect.be](http://www.protect.be)

Verantwoordelijke uitgever: Rebecca Ramboer



**PROTECT**  
PROTECTING PROFESSIONALS

Verzekeringsonderneming toegelaten onder codenummer 1.009